HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Habitat Cia. Ltda. fue constituida en Quito con fecha 12 de mayo de 1983 cuyo objeto social es edificar, construir, urbanizar, adquirir bienes inmuebles urbanos y rurales; también podrá dedicarse a la administración de los mismos o de bienes arrendados.

Al 31 de diciembre del 2011 el principal socio de la Compañía es el Econ. Roque Sevilla Larrea.

1.2 Primeros estados financieros con arreglo a NIIF

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, que corresponden a los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha xx de xxxx del 2012, del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros. Los estados financieros de la Compañía corresponden únicamente a los de una entidad individual.

2.1 Bases de preparación de los estados financieros separados-

Los presentes estados financieros de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board), mismas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros de la Compañía se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (“NEC”). Los efectos de la adopción de las NIIF, las excepciones y exenciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4.

Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2011.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico incluyendo los terrenos y edificios que forman parte del rubro “Propiedades y Equipos”, que fueron valorizados a través de un avalúo técnico practicado por profesionales independientes.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía es una entidad de propósito específico cuyo objetivo se describe en la Nota 1, por lo cual los estados financieros adjuntos, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de Grupo Futuro S. A.:

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a <u>partir de:</u>
	Enmienda. Adopción por primera vez sobre fechas establecidas y en ambientes hiperinflacionarios.	1 de julio del 2011
NIC 12	Enmienda. Excepción a los principios para la medición de impuesto diferido que surge de propiedades de inversión mantenidas a valor justo.	1 de enero del 2012
NIC 28	Contabilización de los negocios conjuntos, así como asociadas bajo las consideraciones de la NIIF 11.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2015
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y beneficios por terminación.	1 de enero del 2013
NIC 27	Restringe el alcance solo a estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIIF 10	Clarificación y nuevos parámetros para la definición de control y principios para preparación de estados financieros consolidados.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Eliminación del concepto de activos controlados conjuntamente y la posibilidad de consolidación proporcional de entidades bajo control conjunto.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable de activos y pasivos y revelaciones necesarias sobre este.	1 de enero del 2013

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación -

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y al 1 de enero del 2010, la Compañía mantuvo activos financieros solamente en la categoría "Préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por los préstamos, documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas-socios y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

(a) Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

(b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias". Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

(c) Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) **Documentos y cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** corresponden a los montos adeudados por préstamos otorgados. Si se esperan cobrar en un año o menos se

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Los préstamos por cobrar a compañías relacionadas locales se registran a su valor nominal ya que tienen plazos de recuperación en promedio de 90 días.

- ii) Otras cuentas por cobrar: correspondientes principalmente a anticipos entregados que se liquidan en el corto plazo, por lo tanto su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.*

Otros pasivos financieros: *Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:*

- i) Documentos y cuentas por pagar a compañías relacionadas y cuentas por pagar comerciales: son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores y compañías relacionadas en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que se estima que su valor en libros no difiere significativamente de su costo amortizado.*
- ii) Otras cuentas por pagar: corresponden a provisiones y saldos con terceros, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son mayoritariamente pagaderas en plazos menores a 90 días.*

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada periodo la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de no ser capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan, como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo ("eventos de pérdida") que tienen un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros, que pueden ser estimados confiablemente.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor o emisor que podrían obligar a la Compañía a otorgar concesiones al deudor o emisor, el incumplimiento significativo del contrato, el incumplimiento de pagos o mora en el pago de intereses o del principal, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y/o información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros, se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido), descontados a la tasa de interés efectiva del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Al 31 de diciembre del 2011 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se registra en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los desembolsos posteriores correspondientes a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	de 14 a 43 años
Muebles y enseres, equipos y herramientas	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales en el rubro "Otros (gastos) ingresos neto".

Cuando el valor en libros de un ítem de propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2011 no se reconocieron pérdidas por deterioro de activos no financieros.

2.7 Inversiones en subsidiarias

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante el 2011 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor del anticipo mínimo pagado puesto que fue menor al impuesto causado.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- (i) La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados,*
- (ii) Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y*
- (iii) El monto se ha estimado de forma fiable.*

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos han sido aprobados por los socios de la Compañía.

2.11 Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido de la siguiente forma:

(a) Dividendos

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

(b) Ingreso Financiero

El ingreso financiero es reconocido sobre una base diaria basada en el método del interés efectivo.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas explicativas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- *El deterioro de los activos financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.4.3.*
- *La estimación de vidas útiles, valor residual y el deterioro de propiedades y equipos se efectúan según se describe en las Notas 2.5 y 2.6.*
- *Impuesto a la renta diferido: la Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.*

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

4. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1 Base de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

4.1.1 Aplicación de la NIIF 1

De acuerdo con el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF establecido a través de la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías con fecha 20 de noviembre del 2008, las compañías como HABITAT CIA. LTDA., que tienen activos totales superiores a US\$4,000,000 al 31 de diciembre 2007, deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el año 2011. Por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, son los primeros estados financieros separados emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado el 31 de diciembre del 2010, la Compañía emitía sus estados financieros según NEC, por lo cual las cifras de los estados financieros del 2010 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del año 2011.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2010. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

De acuerdo a la NIIF 1 – “Adopción por primera vez”, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias aplicables y una de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

4.1.2 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Esta excepción también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

HABITAT CIA. LTDA. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

4.1.3 Exención a la aplicación retroactiva utilizada por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipo por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si ésta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- i. al valor razonable; o*
- ii. al costo, o al costo depreciado según las NIIF.*

De acuerdo a lo señalado anteriormente HABITAT CIA. LTDA. ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido para ciertas partidas de propiedades y equipos (terrenos y, edificios) a la fecha de transición a las NIIF mediante el uso de tasaciones efectuadas por expertos independientes calificados. De igual forma, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Al resto de los ítems de propiedades y equipos se les asignó como costo atribuido el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, considerando que su valor no difiere significativamente con su valor razonable.

b) Inversiones en subsidiarias

Cuando la Compañía prepare estados financieros separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas de alguna de las formas siguientes:

- i. al costo; o,*
- ii. al valor razonable de acuerdo con la NIC 39*

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, medirá esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,*
- b) el costo atribuido, el cual será:
 - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros separados; o*
 - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.**

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria, entidad controlada de forma conjunta o asociada que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

HABITAT CIA. LTDA. optó por aplicar esta exención y utilizó como costo atribuido de las inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas, el valor en libros de dichas inversiones a la fecha de transición, 1 de enero del 2010 determinado según PCGA anteriores.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

4.2 Conciliación entre NIIF y NEC -

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de HABITAT CIA. LTDA.. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2010 y 31 de diciembre del 2010.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010.

4.2.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y 31 de diciembre del 2010

<u>Conceptos</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Total patrimonio según NEC informado previamente:		US\$ 6.759.911	4.075.253
Ajustes por la conversión a NIIF:			
- Costo atribuido de terrenos y edificios	(a)	-	1.794.996
- Ajustes a la depreciación de propiedades y equipos	(b)	(1.622)	35.729
- Reconocimiento de pasivos	(c)	-	(96.717)
- Reconocimiento de impuestos diferidos	(d)	2.933	(53.044)
- Medición de inversiones en subsidiarias	(e)	(1.307.794)	-
- Valuación de terrenos		(202.970)	-
- Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones	(f)	-	(451.513)
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010		-	1.229.451
Efecto de las NIIF		(1.509.453)	-
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2010		<u>1.229.451</u>	<u>-</u>
Total patrimonio según NIIF		US\$ <u>6.479.909</u>	<u>5.304.704</u>

HABITAT CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- Con efectos patrimoniales

- (a) Costo atribuido de propiedades y equipo:** Para efectos de primera adopción de las NIIF, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En dicho sentido, determinó el valor razonable de sus terrenos y edificios ya que se identificó que su valor en libros según NEC, a la fecha de transición, difería de forma importante de dicho valor razonable. Para el resto de los ítems de propiedades y equipos, no se consideró necesario realizar reavalúos, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se aproximaba al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

El valor razonable de edificios y terrenos se determinó en función de tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establecido en la NIIF 1. Estas tasaciones fueron efectuadas por especialistas independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipo y de utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF) de US\$1.794.996.

- (b) Ajuste al gasto por depreciación de propiedades y equipo:** La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales para el cálculo de la depreciación. Al 31 diciembre del 2010, los efectos resultantes de introducir ambos conceptos generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipos y un mayor cargo (US\$1,622) a resultados del 2010 por concepto de depreciación.

- (c) Reconocimiento de pasivos:** El ajuste conciliatorio se origina debido a que bajo NIIF, la Compañía reconoció una provisión para el pago de impuestos municipales del año 2004 en base a los títulos de crédito emitidos por el organismo municipal. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de provisiones por US\$96.717 y una disminución en utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF) por el mismo importe a esas fechas.

- (d) Reconocimiento de impuestos diferidos:** El ajuste conciliatorio de impuesto a la renta diferido consiste en el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$53.044. y US\$ 50.111, respectivamente y una disminución de utilidades retenidas (resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF) por los mismos importes, relacionado fundamentalmente con la revaluación de propiedades y equipos y homologación de vidas útiles realizado sobre las Activos Fijos y reconocimiento de provisiones. La revaluación de terrenos no genera impuesto a la renta diferido, por cuanto los terrenos no se deprecian y, además, en el momento de su venta, en caso de producirse, tampoco generarían impuesto a la renta por ser esa eventual transacción considerada como una renta exenta.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (e) **Medición de inversiones en subsidiarias:** Según las NIIF, los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado del ejercicio cuando surja el derecho a recibirlo. Bajo NEC, los dividendos en efectivo fueron registrados como parte del saldo en libros de las inversiones. Al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la medición de las inversiones en subsidiarias y el reconocimiento apropiado de los dividendos en efectivo fue una disminución en los saldos de inversiones en subsidiarias de US\$1.307.794 y una disminución en utilidades retenidas por el mismo importe.
- (f) **Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones:** Para la aplicación de las NIIF, según lo establecido en la NIC 32 y considerando las intenciones de la Administración, la Compañía reclasificó al 31 de diciembre del 2010, los saldos de aportes para futuras capitalizaciones como pasivo.
- **Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)**

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo NEC</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Saldos a</u>	
			<u>Diciembre 31 2010</u>	<u>Enero 1 2010</u>
Gastos pagados por anticipado	Incluido en gastos anticipados	Incluido en otros activos	US\$ <u>12.128</u>	<u>10.437</u>
Varios anticipos	Incluido en varios anticipos	Incluido en otros activos	<u>10.000</u>	-
Cuentas por cobrar a socios	Incluido en cuentas por cobrar socios	Incluido en otras cuentas por cobrar	<u>160.549</u>	<u>3.315</u>
Cuentas por cobrar a socios	Incluido en cuentas por cobrar socios	Incluido en cuentas por pagar socios.	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
Cuentas por pagar socios	Incluido en cuentas por pagar socios	Incluido en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	<u>3.244.009</u>	<u>4.294.941</u>
Impuestos por pagar	Incluido en impuestos por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	<u>660</u>	<u>287</u>

HABITAT CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

4.2.2 Conciliación del Resultado Integral

<u>Conceptos</u>	<u>Notas</u>	<u>Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010</u>
Resultado según NEC informado previamente:		US\$ 2.474.195
Ajustes por la conversión a NIIF:		
- Ajustes al gasto depreciación de propiedades y equipos	(a)	(1.622)
- Reconocimiento de dividendos en efectivo provenientes de inversiones en subsidiarias	(b)	(1.300.301)
- Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos	(c)	2.933
Efecto de la transición a las NIIF		<u>(1.298.990)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año según NIIF		US\$ <u>1.175.205</u>

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- Con efectos en resultados

- (a) Ajuste al gasto por depreciación de propiedades y equipo:** La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales para el cálculo de la depreciación, los efectos resultantes de introducir ambos conceptos generó un menor cargo a resultados por concepto de depreciación por US\$1.622.
- (b) Reconocimiento de dividendos en efectivo:** Con la aplicación de las NIIF, la Compañía registro apropiadamente los dividendos en efectivo provenientes de las inversiones en subsidiarias. El efecto resultante de la aplicación de este tratamiento fue una disminución de los ingresos de US\$1.300.301.
- (c) Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos:** Los efectos de la aplicación de NIIF implican el registro de US\$2.933 en el ingreso por impuestos diferidos.

HABITAT CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

4.2.3 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo NEC previamente informado</u>	<u>Ajustes por la conversión a NIIF</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>
	<i>(en miles de U.S. dólares)</i>		
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación (a)	(1.566)	1.654	88
Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1.603)	(1.442)	(161)
Flujos de efectivo provisto por actividades de financiación (b)	<u>3.103</u>	<u>(3.097)</u>	<u>6</u>
Disminución neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(66)	-	(66)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>66</u>	<u>-</u>	<u>66</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final de año	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>0</u></u>

(a) La Compañía aplicó la exención establecida en la NIIF 1 respecto al costo atribuido y efectuó la revisión de vidas útiles económicas y valores residuales para el cálculo de la depreciación. Al 31 diciembre del 2010, los efectos resultantes de introducir ambos conceptos generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipos y un menor cargo a resultados del 2010 por concepto de depreciación.

(b) La Compañía de acuerdo con NEC presenta como actividades de financiamiento el movimiento de reservas patrimoniales y el pasivo a largo plazo.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Factores de riesgos financieros

En el desarrollo normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros los cuales podrían afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

- Riesgo de crédito
- Riesgos de liquidez
- Riesgo de capital

El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

HABITAT CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía y proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objetivo de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Gestión de la Compañía supervisa la manera en que la administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración del riesgo de la Compañía y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos enfrentados por la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

(a) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de documentos y cuentas por cobrar con compañías relacionadas, ya que de forma constante los saldos son conciliados y las políticas del Grupo no permiten que las mismas estén alcanzadas por riesgos de este tipo.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, la compañía solo realiza operaciones con instituciones con una calificación de riesgo superiores determinadas por compañías independientes de calificación de riesgo.

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez de la Compañía es que no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la seguridad de la Compañía.

La Compañía podría estar expuesta a riesgos de liquidez a corto plazo si las necesidades de salidas de efectivo superasen a las entradas más las disponibilidades de tesorería en un momento determinado. La responsabilidad última de gestionar el riesgo de liquidez descansa en la Administración. Los Administradores junto con la Dirección Financiera de la Compañía

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

han establecido las medidas necesarias para gestionar el riesgo de liquidez a corto, medio y largo plazo en función de los requisitos de financiación y liquidez.

La Compañía gestiona el riesgo de liquidez manteniendo las reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas para mantener el capital circulante deseado, supervisando los flujos de efectivo reales y previstos.

(c) Riesgo de capitalización

Los objetivos de la compañía cuando administra su capital es proteger el principio en marcha de sus operaciones, así como precautelar la inversión de sus accionistas, garantizar los intereses de partes relacionadas, y mantener una estructura apropiada de capital.

La compañía utiliza capital de terceras partes substancialmente para financiar parte de su capital de trabajo y utiliza su propio capital para realizar inversiones de largo plazo. La distribución de dividendos es además una parte significativa de su estrategia de administración de capital.

5.2 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31 2010	Enero 1, 2010
Activos financieros medidos al costo			
Efectivo y bancos	US\$ 573.900	-	66.652
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar	5	160.549	3.315
Total activos financieros	US\$ 573.905	160.549	69.967
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Préstamos	US\$ -	5.781	-
Cuentas comerciales y otras cuentas por pagar	1.631.189	3.261.149	4.203.230
Total pasivos financieros	US\$ 1.631.189	3.266.930	4.203.230

5.3 Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

5.4 Calidad crediticia de los activos financieros

En la Nota 2.4.3, se detalla la metodología para efectuar los análisis y evaluación del deterioro. La calidad crediticia del efectivo y equivalentes de efectivo determinado por calificadoras independientes es como sigue:

HABITAT CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Bancos AA-	US\$ <u>573.900</u>	=	<u>66.652</u>
6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR			
<i>Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:</i>			
	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Compañías relacionadas	US\$ -	157.234	-
Otros	<u>5</u>	<u>3.315</u>	<u>3.315</u>
	US\$ <u>5</u>	<u>160.549</u>	<u>3.315</u>
7. OTROS ACTIVOS			
<i>Un resumen de otros activos es el siguiente:</i>			
	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Gastos pagados por anticipado:			
Seguros	US\$ 12.145	12.129	10.438
Anticipos varios	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>	<u>-</u>
	US\$ <u>22.145</u>	<u>22.129</u>	<u>10.438</u>

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de propiedades y equipos se presentan a continuación:

	Enero 1, 2010		Diciembre 31, 2010		Diciembre 31, 2011	
	Adiciones	Bajas	Adiciones	Bajas	Adiciones	Bajas
Edificios	275.275	-	275.275	-	275.275	-
Equipos y herramientas	17.526	-	17.526	-	17.526	-
Muebles y enseres	12.144	-	12.144	-	7.912	(4.232)
Vehículos	32.990	82.480	115.470	29.990	145.460	-
Equipo de computación	3.965	(2.040)	1.925	-	1.925	-
Costo	341.900	82.480	422.340	29.990	448.098	(4.232)
Depreciación acumulada	(19.631)	(26.916)	(44.507)	(36.844)	(77.119)	4.232
Construcciones en curso	322.269	55.564	377.833	(6.854)	370.979	-
Terranos	-	23.889	23.889	3.569	27.458	-
	1.552.700	54.619	1.607.319	-	1.472.319	(135.000)
Propiedades y equipos, neto	US\$ 1.874.969	134.072	2.009.041	(3.285)	1.870.756	(130.768)

HABITAT CIA. LTDA.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)****8.1 Pérdidas por deterioro reconocidas en el período**

Durante el año 2011, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro.

9. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Un resumen de las inversiones en subsidiarias es como sigue:

<u>Compañía</u>	<u>Proporción de participación accionaria y poder de voto</u>			<u>Saldo Contable</u>		
	<u>...Diciembre 31,...</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>	<u>...Diciembre 31,...</u> <u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
				<i>(en miles de U.S. dólares)</i>		
Grupo Futuro S. A. (1)	25.40%	25.40%	25.40%	7.540	7.588	7.588
Club de Tenis Buenavista.	0.25%	0.25%	0.25%	1	1	1
Edimpres	0.02789%	0.02769%	0.02679%	2	2	2
Produbanco C. A.	0.0030%	0.0030%	0.030%	1	1	1
Rosas del Monte ROSEMONTE S. A.	-	9.38%	9.38%	-	94	94
Pontetresa S. A.	-	4.22%	4.22%	-	17	17
Reserva Mashpi	50.0%	-	-	135	-	-
Total				7,679	7,703	7.703

(1) HABITAT S. A. presenta estados financieros separados y se presentarán consolidados con los estados financieros de Grupo Futuro S. A.

(2) HABITAT S. A. no mantiene el control de Reserva Mashpi.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Proveedores	US\$	6.536	17.140	8.290
Compañías relacionadas- socios		<u>1.624.652</u>	<u>3.244.009</u>	<u>4.194.940</u>
	US\$	<u>1.631.188</u>	<u>3.261.149</u>	<u>4.203.230</u>

HABITAT CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. IMPUESTOS

11.1 Pasivos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>			
<i>Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar</i>	US\$ 136	302	100
<i>Impuesto al Valor Agregado-IVA por pagar y retenciones</i>	1.228	358	187
<i>Impuesto a la renta por pagar</i>	<u>51.517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>US\$ 52.881</u>	<u>660</u>	<u>287</u>

11.2 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto (ingreso) del impuesto a la renta incluye:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Gasto del impuesto corriente</i>	US\$ 51.517	-
<i>Gasto (Ingreso) del impuesto diferido (1)</i>	<u>11.601</u>	<u>(2.933)</u>
<i>Total gasto (ingreso) de impuestos</i>	<u>US\$ 63.118</u>	<u>(2.933)</u>

(1) Incluye el efecto que se origina producto de la baja en las tasas impositivas que decretó el Gobierno en diciembre del 2010 y que entraron en vigencia a partir del 2011.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (Expresado en dólares estadounidenses)

11.3 Impuesto corriente

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	US\$	1.971.946	2.474.195
Menos dividendos exentos		2.133.204	2.583.147
Menos amortización de pérdidas tributarias		-	387.472
Más:			
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		149.837	387.472
Gastos no deducibles		<u>18.073</u>	<u>85.040</u>
		<u>167.910</u>	<u>472.512</u>
Base tributaria	US\$	6.652	(23.912)
Tasa impositiva		24%	25%
Impuesto a la renta causado	US\$	1.596	-
Anticipo calculado	US\$	51.517	-
Impuesto a la renta cargado a resultados	US\$	<u>51.517</u>	-

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y, comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el 2011, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al SRI la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

E valor del anticipo calculado, resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Situación fiscal

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2009 al 2011 están sujetos a una posible fiscalización.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010 (Expresado en dólares estadounidenses)

Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 sólo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2012 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Compañía no cuenta con el mencionado estudio que le permita determinar la posible existencia de efectos significativos de las referidas normas sobre el monto de tributos contabilizados por la Compañía al 31 de diciembre del 2011; aunque de acuerdo a las transacciones efectuadas durante el año 2011 no tendría obligación legal de presentar tanto el anexo como el informe de precios de transferencias; la Compañía considera que sus resultados no arrojan ajustes dentro de los rangos de plena competencia; por lo tanto no prevé impactos de este asunto en los estados financieros.

Otros asuntos

El 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

Por otro lado en noviembre de 2011 en el Registro Oficial 583 se publicó La Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado. Entre algunos de los temas se incluyen: para efectos del impuesto a la renta se deducirán los gastos relacionados con la adquisición, uso o propiedad de vehículos utilizados en el ejercicio de la actividad económica siempre y cuando el avalúo comercial de dichos vehículos no superen los US\$35,000; los vehículos híbridos o eléctricos mayores a US\$35,000 gravarán 12% de IVA e ICE; se determina una nueva base imponible de ICE para cigarrillos y bebidas alcohólicas; se crean los impuestos a la contaminación vehicular y el impuesto redimible a las botellas plásticas no retornables así como también se incrementa el impuesto a la salida de divisas ISD del 2% al 5%, con ciertas excepciones para las remesas de dividendos.

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

11.4 Impuesto a la renta diferido

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	US\$	50.111	53.044
Cargo a resultados por impuesto diferido		<u>11.601</u>	<u>(2.933)</u>
Saldo final	US\$	<u>61.712</u>	<u>50.111</u>

12. PROVISIONES

El saldo de provisiones por US\$96.717, corresponde a la obligación originada en el año 2004 por concepto de impuestos municipales y fue cancelada en el transcurso del año 2011

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social

Las participaciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es de 1.971 participaciones ordinarias con un valor nominal de US\$1, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos. Las participaciones de la Compañía no presentan restricciones para el pago de dividendos o devoluciones de capital. La Compañía no cotiza sus participaciones en la bolsa de valores.

13.2 Reservas

- Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito.

- Otras Reservas

Un resumen de otras reservas es como sigue:

		<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Diciembre 31</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
Reserva de capital	US\$	493.810	493.810	493.810
Reserva por valuación		<u>750.712</u>	<u>750.712</u>	<u>750.712</u>
	US\$	<u>1.244.522</u>	<u>1.244.522</u>	<u>1.244.522</u>

HABITAT CIA. LTDA.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reserva de capital - Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal el 31 de marzo del 2000. Esta reserva podrá ser utilizada para compensar las pérdidas acumuladas, los saldos deudores de las cuentas "reserva por valuación de inversiones" y "resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF" y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos, no podrá utilizarse para cancelar el capital suscrito no pagado y podrá ser devuelto en el caso de la liquidación de la Compañía.

13.3 Resultados Acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

13.4 Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado para enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Compañía a sus socios. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

14.1 Controladora y controlador principal

El controlador principal de la Compañía es el economista Roque Sevilla Larrea.

14.2 Partes relacionadas

Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a las entidades dependientes, compañías con socios comunes que tienen participación accionaria significativa, el "personal clave" de la Dirección de la Compañía y personas con capacidad para controlar o ejercer una influencia importante en la toma de decisiones financieras y operativas.

HABITAT CIA. LTDA.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

14.3 Transacciones y saldos con compañías relacionadas

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2011 y 2010 con partes relacionadas:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por dividendos:			
Grupo Futuro S. A.	US\$	<u>2.132.992</u>	<u>1.282.634</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas:			
Grupo Futuro S. A.	US\$ -	157.234	-
Inmobiliaria Buse S. A.	-	<u>3.315</u>	<u>3.315</u>
	US\$ <u>--</u>	<u>160.549</u>	<u>3.315</u>
	<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Diciembre 31 2010</u>	<u>Enero 1, 2010</u>
Cuentas por pagar- compañías relacionadas:			
Socios	US\$ <u>1.624.652</u>	<u>3.244.009</u>	<u>4.194.941</u>

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobro y/o pago, pero se estima su liquidación en el corto plazo.

15 DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

Al 31 de diciembre del 2011 los estados financieros adjuntos difieren de los registros contables debido a lo siguiente:

		<u>Registros Contables</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>	<u>Estados financieros</u>
Pasivos:					
Impuestos corrientes	US\$	<u>1.364</u>	<u>-</u>	<u>51.517</u>	<u>52.881</u>
Patrimonio de los socios:					
Resultados	US\$	<u>5.421.535</u>	<u>51.517</u>	<u>-</u>	<u>5.370.018</u>

16 HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de noviembre del 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.