

## HABITAT CÍA. LTDA.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Hábitat Cía. Ltda. es una compañía de responsabilidad limitada constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, constituida mediante escritura pública otorgada el 10 de septiembre de 1974.

El objeto social de la Compañía se relaciona con la edificación, construcción, adquisición de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Actualmente, la Compañía, mantiene inversiones en compañías asociadas y otras y sus ingresos corresponden a los dividendos ganados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.2.1 Inversiones en asociadas** - Son aquellas en las cuales Hábitat Cía. Ltda. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

La Compañía mide sus inversiones asociadas y otras 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 Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

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

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

## **2.4 Equipos y vehículos**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de equipos y vehículos se miden inicialmente por su costo.

El costo de equipos y vehículos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los equipos y vehículos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y vehículos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	6 - 10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

**2.4.4 Retiro o venta de equipos y vehículos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos y vehículos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.6.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de

ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.6.2 *Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos. La Compañía genera únicamente ingresos exentos y no es sujeto de impuesto a la renta, por lo cual no reconoce impuestos diferidos.

**2.6.3 *Impuestos corrientes y diferidos*** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.7 *Provisiones*** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.8 *Reconocimiento de ingresos*** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.8.1 *Ingresos por dividendos e ingresos por intereses*** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

**2.9 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.

**2.10 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.

**2.11 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.11.1 Otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**2.11.2 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.12 Pasivos financieros** - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.12.1 Otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.12.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

***Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas***

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 9, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

#### 4. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	<u>2012</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
Fondo rotativo Suiker S.A. (1)	32,521	10,000	10,000
Anticipo a proveedores	14,775		
Seguros pagado por anticipado	11,283	12,146	12,128
Estrategacorp S.A.	844		
Otros	<u>3,000</u>	—	—
Total	<u>62,423</u>	<u>22,146</u>	<u>22,128</u>

(1) La Compañía mantiene un fondo rotativo con el objeto de cancelar los trabajos de reconstrucción estructural en la Casa Manabí, propiedad de la Compañía.

## 5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>2012</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
Costo	1,877,526	1,799,982	1,931,414
Depreciación acumulada	<u>31,808</u>	<u>21,204</u>	<u>10,603</u>
Total	<u>1,845,718</u>	<u>1,778,778</u>	<u>1,920,811</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos	1,470,539	1,470,539	1,605,539
Edificios	251,357	261,961	272,562
Construcciones en curso	<u>123,822</u>	<u>46,278</u>	<u>42,710</u>
Total	<u>1,845,718</u>	<u>1,778,778</u>	<u>1,920,811</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...			
<i>Costo</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1,605,539	283,165	42,710	1,931,414
Adquisiciones			3,568	3,568
Ventas	<u>(135,000)</u>	-	-	<u>(135,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,470,539	283,165	46,278	1,799,982
Adquisiciones			77,544	77,544
Ventas	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>1,470,539</u>	<u>283,165</u>	<u>123,822</u>	<u>1,877,526</u>
<i>Depreciación acumulada</i>				
Saldos al 31 de diciembre del 2010		10,603		10,603
Gasto por depreciación	-	<u>10,601</u>	-	<u>10,601</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011		21,204		21,204
Gasto por depreciación	-	<u>10,604</u>	-	<u>10,604</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>-</u>	<u>31,808</u>	<u>-</u>	<u>31,808</u>

## 6. INVERSIONES EN ASOCIADAS Y OTRAS

Un detalle de inversiones en asociadas y otras es como sigue:

	<u>2012</u>	... Diciembre 31, ... <u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
Inversiones en asociadas	7,675,485	7,675,485	7,588,083
Inversiones en otras acciones	<u>3,828</u>	<u>3,828</u>	<u>114,525</u>
Total	<u>7,679,313</u>	<u>7,679,313</u>	<u>7,702,608</u>

Un detalle de inversiones en asociadas y otras es como sigue:

<u>Nombre de la asociada</u>	<u>Actividad principal</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto ... Diciembre 31, ...	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Grupo Futuro S.A.	Actividades de inversión en acciones y participaciones.	25.4%	25.4%
Reserva Mashpi S.A.	Actividades de fomento del turismo, hotelería y restaurantes.	50%	50%

El saldo en libros y el valor nominal proporcional de las inversiones en asociadas es como sigue:

Compañía	Valor nominal		Enero 1, <u>2011</u>	Costo y saldo Contable ... Diciembre 31, ... ... en U.S. dólares ...		
	<u>...Diciembre 31, ... 2012</u>	<u>2011</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Grupo Futuro S.A.	203	<u>203</u>	203	7,540,485	7,540,485	7,588,083
Reserva Mashpi S.A.	<u>135,000</u>	<u>135,000</u>	-	<u>135,000</u>	<u>135,000</u>	-
Total	<u>135,203</u>	<u>135,203</u>	<u>203</u>	<u>7,675,485</u>	<u>7,675,485</u>	<u>7,588,083</u>

## 7. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponde principalmente a dividendos por pagar a los accionistas de la Compañía.

## 8. IMPUESTOS

8.1 *Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2012</u>	... Diciembre 31,... <u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto a la renta por pagar		51,517	
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	205	1,227	302
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>220</u>	<u>138</u>	<u>358</u>
Total	<u>425</u>	<u>52,882</u>	<u>660</u>

8.2 *Impuesto a la renta corriente* - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual 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. Según disposiciones legales vigentes, las Compañías que generen únicamente ingresos no gravados se encuentran exentas de liquidación del anticipo de impuesto a la renta. Durante los años 2012 y 2011 la Compañía generó ventas gravadas, para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$57,857 mil; sin embargo, no causo impuesto. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$57,857 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias sin embargo son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

8.3 *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta* - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	51,517	
Provisión del año	57,857	51,517
Pagos efectuados	<u>(109,374)</u>	<u>-</u>
Saldos al fin del año	<u>-</u>	<u>51,517</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado.

#### 8.4 Aspectos Tributarios

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23% respectivamente.

**Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios el incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 30 de mayo del 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos fijos.

### 9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**9.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los Socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

**9.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía no se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos.

**9.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de

mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

**9.1.3 Riesgo de liquidez** - La Gerencia Financiera tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Socios han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras monitoreando continuamente los flujos efectivos y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**9.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Los Socios revisan continuamente la estructura de capital de la Compañía sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, los socios consideran el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

**9.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	526,493	573,900
Otras cuentas por cobrar	-	6
	<u>526,493</u>	<u>573,906</u>
Total	<u>526,493</u>	<u>573,906</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Otras cuentas por pagar (Nota 7)	880,400	1,631,189
Total	<u>880,400</u>	<u>1,631,189</u>

**9.3 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 10. PATRIMONIO

**10.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 1,971 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (1,971 al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos

### 10.2 Reservas

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**10.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2012</u>	Saldos a Diciembre 31, <u>2011</u> ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, <u>2011</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	6,173,718	5,375,807	3,445,203
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	1,819,955	1,819,955	1,819,955
Reservas según PCGA anteriores:			
Reserva de capital	493,810	493,810	493,810
Reserva por valuación	<u>750,712</u>	<u>750,712</u>	<u>750,712</u>
Total	<u>9,238,195</u>	<u>8,440,284</u>	<u>6,509,680</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF** - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Reservas según PCGA anteriores** - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**10.4 Dividendos** - A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador, y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menos imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

## **11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía generó ingresos por dividendos de su compañía asociada Grupo Futuro S.A. por US\$1,045,210 y US\$2,132,992, respectivamente.

## **12. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS**

Con posterioridad a las fechas de emisión de los estados financieros de Hábitat Cía. Ltda., por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Administración de la Compañía ajustó ciertos saldos por errores y con el propósito de que sean comparables con la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

Como resultado de los ajustes efectuados, los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 han sido restablecidos. A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento por los saldos de las cuentas informadas previamente:

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Dividendos cobrar	157,234		157,234
Otras cuentas por cobrar (1)	3,315		3,315
Otros activos	<u>22,128</u>	-	<u>22,128</u>
Total activos corrientes	<u>182,677</u>	-	<u>182,677</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	2,009,041	(2,009,041)	
Propiedades de inversión		1,920,811	1,920,811
Equipos y vehículos		111,736	111,736
Inversiones en asociadas	<u>7,702,608</u>	-	<u>7,702,608</u>
Total activos no corrientes	<u>9,711,649</u>	<u>23,506</u>	<u>9,735,155</u>
TOTAL	<u>9,894,326</u>	<u>23,506</u>	<u>9,917,832</u>

(Continúa...)

---

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

---

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	5,781		5,781
Otras cuentas por pagar	3,261,148		3,261,148
Pasivos por impuestos corrientes	660		660
Provisiones	<u>96,717</u>	-	<u>96,717</u>
Total pasivos corrientes	<u>3,364,306</u>	-	<u>3,364,306</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	<u>50,111</u>	<u>(50,111)</u>	-
Total pasivos no corrientes	<u>50,111</u>	<u>(50,111)</u>	-
 Total pasivos	 <u>3,414,417</u>	 <u>(50,111)</u>	 <u>3,364,306</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	1,971		1,971
Reserva legal	36,093		36,093
Reserva facultativa	5,782		5,782
Otras reservas	1,244,522	(1,244,522)	
Utilidades retenidas	<u>5,191,541</u>	<u>1,318,139</u>	<u>6,509,680</u>
 Total patrimonio	 <u>6,479,909</u>	 <u>73,617</u>	 <u>6,553,526</u>
 TOTAL	 <u>9,894,326</u>	 <u>23,506</u>	 <u>9,917,832</u>

---

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	573,900		573,900
Otras cuentas por cobrar	6		6
Otros activos	<u>22,146</u>	-	<u>22,146</u>
Total activos corrientes	<u>596,052</u>	-	<u>596,052</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades, planta y equipo	1,870,756	(1,870,756)	
Propiedades de inversión		1,778,778	1,778,778
Equipos y vehículos		114,058	114,058
Inversiones en asociadas	<u>7,679,313</u>	-	<u>7,679,313</u>
Total activos no corrientes	<u>9,550,069</u>	<u>22,080</u>	<u>9,572,149</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>10,146,121</u></u>	<u><u>22,080</u></u>	<u><u>10,168,201</u></u>

*(Continúa...)*

---

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Previamente <u>reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por pagar	1,631,189		1,631,189
Pasivos por impuestos corrientes	<u>52,882</u>		<u>52,882</u>
Total pasivos corrientes	<u>1,684,071</u>		<u>1,684,071</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Pasivos por impuestos diferidos	<u>61,712</u>	<u>(61,712)</u>	<u>-</u>
Total pasivos no corrientes	<u>61,712</u>	<u>(61,712)</u>	<u>-</u>
Total pasivos	<u>1,745,783</u>	<u>(61,712)</u>	<u>1,684,071</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	1,971		1,971
Reserva legal	36,093		36,093
Reserva facultativa	5,782		5,782
Otras reservas	1,244,522	(1,244,522)	
Utilidades retenidas	<u>7,111,970</u>	<u>1,328,314</u>	<u>8,440,284</u>
Total patrimonio	<u>8,400,338</u>	<u>83,792</u>	<u>8,484,130</u>
<b>TOTAL</b>	<u>10,146,121</u>	<u>22,080</u>	<u>10,168,201</u>

**RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

	Previamente <u>Reportado</u>	Reclasificaciones y ajustes ...(en U.S. dólares)...	<u>Restablecido</u>
INGRESOS	2,133,204		2,133,204
Gastos de administración	125,794	1,426	127,220
Otros gastos	<u>23,863</u>		<u>23,863</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>1,983,547</u>		<u>1,982,121</u>
Participación a trabajadores			
Menos gasto por impuesto a la renta:			
Corriente	51,517		51,517
Diferido	<u>11,601</u>	<u>(11,601)</u>	<u>-</u>
Total	<u>63,118</u>	<u>(11,601)</u>	<u>51,517</u>
UTILIDAD DEL AÑO	<u>1,920,429</u>	<u>10,175</u>	<u>1,930,604</u>

---

### **Explicación de los ajustes y reclasificaciones:**

- (1) Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión relevantes. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes.

A la fecha de transición 1 de enero del 2010, en el proceso de implementación de NIIF, la Compañía utilizó el avalúo de los activos. Sin embargo, al realizar el ajuste contable, no fue registrada la totalidad del valor razonable determinado por los expertos independientes; lo que originó una subvaluación del saldo de propiedades de inversión.

- (2) Las NIIF requieren 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. La Compañía genera únicamente ingresos exentos y no es sujeto de impuesto a la renta, por lo cual no reconoce impuestos diferidos.

### **13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 10 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 10 del 2013 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.