

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A .

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**INDICE**

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

# HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A

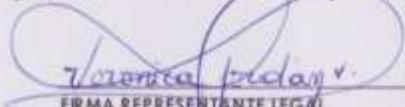
## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

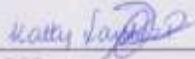
(Expresados en colones costarricenses)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA			
ACTIVO		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1.666.34
ACTIVOS FINANCIEROS	8.786.13	LOCALES	1.666.34
DOC Y CTAS POR COBRAR CUENTES NO RELACIONADOS	225.48	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	3.119.18
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	8.560.65	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	329.25
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	475.53	CON EL IESS	2.588.31
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	1.62
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	475.53	ANTICIPOS DE CUENTES	4.074.26
		OTROS PASIVOS CORRIENTES	271.92
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>9.131.70</b>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	400.00	<b>PATRIMONIO NETO</b>	
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	800.00	CAPITAL	800.00
(-) DEP ACUM PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-400.00	CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	800.00
		RESULTADOS ACUMULADOS	-241.35
		GANANCIAS ACUMULADAS	25.84
		(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	-267.19
		RESULTADOS DEL EJERCICIO	-28.69
		(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	-28.69
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>529.94</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9.441.66</b>	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>9.441.66</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros.

  
 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: JORDAN VERA VERONICA CECILIA  
 CI / RUC: 0915120273

  
 FIRMA CONTADOR

NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY  
 RUC: 0922801972001

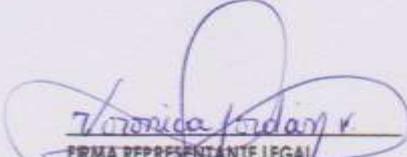
HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<b>ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL</b>	
	VALOR US\$
<b>INGRESOS</b>	
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	
PRESTACION DE SERVICIOS	10.888,21
<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>10.888,21</b>
<b>GASTOS</b>	
<b>GASTOS DE VENTAS</b>	
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	28,24
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>28,24</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	6.322,94
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (Incluido fondo de reserva)	852,04
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	667,99
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	1.455,00
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	200,00
COMBUSTIBLES	44,64
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	448,20
DEPC PROPIEDAD PLATA Y EQUIPO	390,18
OTROS GASTOS	507,67
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>10.888,66</b>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO FISCAL CORRIENTE</b>	<b>-28,69</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

  
 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE: JORDAN VERA VERONICA CECILIA  
 CI / RUC: 0915120273

  
 FIRMA CONTADOR

NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY  
 RUC: 0922801972001

**HABITACIONES INMOBILIARIAS S.A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresados en dólares estadounidenses)

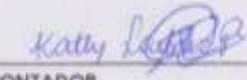
**HABITACIONES INMOBILIARIAS S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO					
EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS		
	301	30401	30402	30702	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	800,00	25,84	-267,19	-26,69	529,96
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	800,00	25,84	-	-267,19	558,65
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	800,00	25,84	-	-267,19	558,65
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	-	-	-267,19	238,50	-28,69
Otros cambios (detallar)			-	267,19	-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)				-28,69	-28,69

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL NOMBRE: JORDAN VERA VERONICA CECILIA CI / RUC: 0915120273	 FIRMA CONTADOR NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY RUC: 0922801972001
---	--

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>	
	<b>SALDOS</b>
	<b>BALANCE</b>
	<b>(En US\$)</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL</b>	<b>-0.00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-370.54</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>4.573.94</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	6.573.96
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-4.562.44</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-98.26
Pagos a y por cuenta de los empleados	-6.464.38
Otras entradas (salidas) de efectivo	-381.66
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>370.54</b>
Otras entradas (salidas) de efectivo	370.54
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-</b>
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>-</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-0.00</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>-</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>-0.00</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>-28.69</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>8.32</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	19.64
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-11.32
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>-350.17</b>
(Incremento) (disminución) en cuentas por cobrar clientes	-4.314.25
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	2.585.49
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1.376.59
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-370.54</b>

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL NOMBRE: JORDAN VERA VERONICA CECILIA CI / RUC: 0915120273	 FIRMA CONTADOR NOMBRE: CPA LAINEZ POZO KATTY RUC: 0922801972001
--	--

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. fue constituido en la ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas, Republica del Ecuador de acuerdo a escritura pública el 01 de Julio del 2011 de acuerdo con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, fue inscrito en el Registro de Mercantil el 9 de Septiembre del 2010 de acuerdo a Foja 84.674 a 147.704 Registro Mercantil No 16.808

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. es una compañía cuya actividad principal es Actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotacion de Bienes Inmuebles, contando para ello con profesionales de reconocido nivel en el medio local e internacional y con gran experiencia en esta temática.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

**2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. al 31 de diciembre del 2013 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

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 HABITAT S. A. no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 1	Clarifica el análisis de la conciliación de otros resultados integrales	1de julio del 2012
NIC 1	Clarifica los requerimientos de proporcionar información comparativa	1de enero del 2013
NIC 12	Enmienda. Presunción de que las propiedades de inversión valorizadas a valor razonable, se realiza a través de la venta, por lo que se requiere aplicar tasa de impuestos para operaciones de venta	1de enero del 2012
NIC 16	Mejora. Reconocimiento de elementos tales como piezas de repuestos	1de enero del 2013
NIC 19	Mejora. Reconocimiento y medición de los gastos por planes de beneficios definidos y de terminación.	1de enero del 2013
NIC 27	Enmienda. Alcance incluye solamente a estados financieros separados	1de enero del 2013
NIC 28	Mejora. Medición de negocios conjuntos mediante la aplicación del método de participación.	1de enero del 2013
NIC 32	Clarifica los requerimientos de neteo y de los criterios "derecho exigible legalmente a compensar los valores reconocidos" y "intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente".	1de enero del 2014
NIC 32	Mejora. Reconocimiento de impuesto a las ganancias de acuerdo a la NIC 12 relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio y a costos de transacciones de patrimonio	1de enero del 2013
NIC 34	Mejora. Revelaciones de activos y pasivos totales para un segmento en particular.	1de enero del 2013
NIIF 7	Mejora. Revelaciones de los efectos o posibles efectos de los acuerdos de compensación en los instrumentos financieros.	1de enero del 2013
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de pasivos financieros	1de enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Reemplaza a NIC 27 vigente. Principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados. Establece el tratamiento para las entidades de propósito especial.	1de enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Sustituye a la NIC 31 y SIC 23 vigentes. Elimina la opción de medir la inversión mediante el método del valor o consolidación proporcional.	1de enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones de participaciones en otras entidades	1de enero del 2013
NIIF 13	Mejora. Medición del valor razonable	1de enero del 2013
IFRIC 20	Mejora. Costos de decapado en la fase de producción en una mina a cielo abierto	1de enero del 2013

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. está en proceso de evaluar los impactos de la adopción de estos pronunciamientos; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará 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 de HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación.

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista y certificados de inversión en bancos locales transformables en efectivo en un plazo menor a tres meses.

**2.4 Activos financieros**

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. clasifica sus activos financieros en 2 categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar". Al 31 de diciembre del 2013, HABITAT S. A. posee activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por HABITAT S. A.

**2.5 Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía. HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. considera que no es necesaria la constitución de una provisión por deterioro de sus cuentas por cobrar.

**2.6 Deterioro de activos**

**Deterioro de activos no corrientes**

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, HABITAT S. A. estima el monto recuperable del activo deteriorado. 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 obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

**Deterioro de activos financieros**

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

HABITAT S. A. evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existiere deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original 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.

Si, en un período 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 reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

**2.7 Inventarios**

Por la actividad a la que se dedica HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. no maneja inventarios.

**2.8 Propiedades y Equipos**

Las propiedades y equipos HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. se componen muebles y enseres, equipos de computación. La principal propiedades y equipos es el Equipo de Computación.

Las propiedades planta y equipos se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A. y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a NIC 16 para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Muebles y enseres 10 años
- Equipos de computación 3 años

La vida útil de los activos se revisa, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía no ha determinado un valor residual cero para sus propiedades planta y equipos.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

#### **2.9 Cuentas por pagar comerciales**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

#### **2.10 Impuesto a la renta**

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

##### *(a) Impuesto a la renta corriente*

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

##### *(b) Impuesto a la renta diferido*

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

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

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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. La Compañía considera que al cierre del 2013 tiene impuestos diferidos por registrar debido a la provisión por Jubilación Patronal.

**2.11 Beneficios a empleados**

*Participación de los trabajadores en las utilidades*

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

**2.12 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 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.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponde principalmente a proveedores locales, impuesto a la renta causado y participación a los trabajadores en el año. Ver Nota 10.

**2.13 Reconocimiento de ingresos**

Los 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 HABITAT S. A. pueda otorgar.

*(a) Prestación de servicios:*

Los ingresos provenientes de las actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles se reconocen en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance. Para lo cual se considera que:

- Los ingresos de las actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles se reconocen como ingreso cuando el servicio es prestado, independientemente de la fecha en que se realice la facturación.

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**2.14 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago.

**NOTA 3 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

**3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de HABITAT S. A. la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de HABITAT S. A. se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que nos ayuda a evaluar donde debe invertir y que retorno alcanzar a la Compañía, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de materia prima, materiales más rentables para beneficiarnos de las condiciones de precios que hace a la Compañía más competitiva en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

*(a) Riesgos de mercado*

Cabe recalcar que las corrientes internacionales de capital constituyen un aspecto importante de la actual globalización. La integración de las naciones a los mercados financieros internacionales, especialmente durante la década reciente, creció de forma acelerada bajo las pautas del nuevo esquema de financiamiento internacional, mismo que ha quedado definido en lo fundamental por la tendencia generalizada a la bursatilización de las transacciones financieras. Esto nos dice que la apertura de los mercados financieros en el mundo nos genera no solamente opciones internas sino alternativas externas competitivas. Sin embargo si bien se han presentado ciertas crisis financieras en el mundo, las mismas afortunadamente no han afectado mucho al Ecuador, primero porque el precio del petróleo ha ido en alza, lo que es bueno ya que genera mayores ingresos al estado ecuatoriano, las recaudaciones impositivas que están teniendo unas cifras bastante interesantes (17% de incremento con respecto al 2011) lo que también genera liquidez en el estado y eso se transforma en circulante en los mercados, por lo tanto mayor liquidez en todos las instituciones financieras tanto de primer como segundo piso.

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Así mismo debemos ser enfáticos en el gran apalancamiento que se tiene por parte de proveedores y que se dan en virtud a las buenas relaciones que la empresa mantiene con ellos, consiguiendo plazos variados que permiten acoplar sus pagos al proceso de producción que la empresa tiene.

*(b) Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de HABITAT S. A., ésta cuenta con diferentes controles, mencionados a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Nueva estructura descentralizada para el análisis y administración de la cartera.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

*(c) Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo, la disponibilidad de financiamiento a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. En este sentido, HABITAT S. A. no está expuesta a riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivo de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

**3.2 Administración del riesgo de capital**

El objetivo de HABITAT S. A. al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus inversionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La política de HABITAT S. A. es la de financiar todos sus proyectos, de corto y largo plazo, con sus propios recursos operativos. Con este objetivo la Administración de HABITAT S. A. mantiene una estructura de capital acorde al total de sus activos permanentes.

**3.3 Estimación de valor razonable**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

**NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL**

HABITAT S. A. efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes muy pocas veces serán iguales a los resultados reales.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

*(a) Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. HABITAT S. A. cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2013</u>
Caja y Bancos (1)	-

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en bancos locales, los cuales son de libre disponibilidad.

NOTA 6 - ACTIVOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Composición:

	<u>2013</u>
Activos financieros medidos al costo y/o valor nominal:	
Efectivo y equivalente de efectivo (Nota 5)	-
Cuentas por cobrar clientes (Nota 7)	225,48
Total activos financieros	<u>225,48</u>
 Pasivos financieros medidos al costo amortizado:	
Cuentas por pagar proveedores (Nota 9)	1.666,34
Total pasivos financieros	<u>1.666,34</u>

Valor razonable de los activos financieros

El valor en libros del efectivo y efectivo equivalente corresponde a su valor razonable. El valor en libros de las cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable debido a su naturaleza de corto plazo.

NOTA 7 - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los saldos de documentos y cuentas por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2013 es por \$0.00

	<u>Corto plazo</u>
	<u>2013</u>
Cartera comercial (1)	1.666,34
	<u>1.666,34</u>

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Corresponde a los valores pendientes de cobro por los servicios prestados en Asesoramiento e implementación NIFF, el cual está sujeto a cobro en 30 días de acuerdo con el plan de pagos y fechas convenidas para cada uno de los clientes.

**NOTA 8 - PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Composición:

	<u>2013</u>	<u>Tasa anual de depreciación</u> %
Muebles y enseres	-	10
Equipos de computación	800,00	33.33
Menos - Depreciación acumulada	- 400,00	
	<u>400,00</u>	

**NOTA 9 - PROVEEDORES**

Composición y movimiento:

<b>PROVEEDOR</b>	<b>VALOR</b>
ECUADORTELECOM S. A.	116,08
GALVEZ CONTRERAS JOSE MARCO	38,64
GALVEZ CONTRERAS JOSE MARCO	517,50
GALVEZ CONTRERAS JOSE MARCO	792,00
JORGE GIOVANNY CALLE CASTILLO	68,20
VARIOS	133,92
<b>TOTAL PROVEEDORES</b>	<b>1.666,34</b>

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A .**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**NOTA 10 - PROVISIONES**

Composición y movimiento:

	Saldos al 2013
Año 2013	
Decimo Tercero	1,62
Decimo Cuarto	-
Vacaciones	-
15% de Utilidades	-

**NOTA 11 - SITUACION FISCAL**

HABITAT S. A. no ha sido fiscalizado desde su constitución.

**Legislación vigente**

Para efectos tributarios se entenderá que HABITAT S. A. realiza actividades empresariales u opera un negocio en marcha, cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola o de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades.

**Impuesto a la Renta**

**a) Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 23% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 13% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

**Base de cálculo de Anticipo Mínimo de Impuesto a la Renta**

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 del año

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A .**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresado en dólares estadounidenses)

anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables .

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, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo .

**Conciliación del resultado contable -tributario**

El impuesto a la renta causado del año 2013 se determinó como sigue:

Al 31 de diciembre del 2013, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2013</u>
Perdida antes de participación laboral e impuestos	- 28,69
Base de cálculo para Participación a los trabajadores	- 28,69
Menos: Participación laboral	-
Utilidad antes de impuestos	- 28,69
Menos: Dividendos exentos	-
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-
Más: Participación atribuible a ingresos exentos	-
Más: Gastos no deducibles	-
Menos: Dedución por pago a trabajadores con discapacidad	-
Base imponible total	- 28,69
Tasa de impuesto a la renta	0,23
Impuesto a la renta corriente por pagar	-

**b) Impuesto a la renta diferido**

No existe impuesto a la renta diferido por determinar.

**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.

**HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A .**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 también se establece la reducción progresiva del Impuesto a la Renta desde el 2011 hasta llegar al 22% en el 2013.

**NOTA 12 - PATRIMONIO**

Composición:

	<u>2013</u>
Capital Pagado (1)	800,00
Utilidad No Distribuida de Años Anteriores (2)	25,84
Perdidas Acumuladas Años Anteriores(3)	- 267,19
Perdida del Ejercicio (4)	- 28,69
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b><u><u>529,96</u></u></b>

- (1) Representa el aporte en efectivo efectuado por el Constituyente como aporte inicial.
- (2) Corresponde a la acumulación de las utilidades obtenidas en periodos anteriores al 2013.
- (3) Corresponde a los resultados negativos obtenidos en años anteriores.
- (4) Es el resultado del ejercicio fiscal 2013

HABITAT SOLUCIONES INMOBILIARIAS S. A.  
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 13 - GASTOS DE VENTAS Y DE ADMINISTRACIÓN

Composición al 31 de diciembre:

<b>GASTOS</b>		
<b>GASTOS DE VENTAS</b>		
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	28,24	
<b>TOTAL GASTOS DE VENTAS</b>	<b>28,24</b>	
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	10.888,66	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	6.322,94	
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	852,04	
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	667,99	
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	1.455,00	
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	200,00	
COMBUSTIBLES	44,64	
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	448,20	
DEPC PROPIEDAD PLATA Y EQUIPO	390,18	
OTROS GASTOS	507,67	
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>10.888,66</b>	
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>10.916,90</b>	

NOTA 14 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (25 de febrero del 2014) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de HABITAT S. A., pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.