

MULTIHABITAT S.A.

Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2009
e Informe de los Auditores
Independientes

6
Superintendencia de Compañías
Quito

Visitenos en: www.supercias.gov.ec

Fecha:

23/SEP/2011 14:47:10

Usu: smuñoz



Remitente: No. Trámite: 46733-0
CRISTOBAL CAÑARTE

Expediente: 152423

Razón social: RUC: 1791953169001

MULTIHABITAT S.A.

SubTipo tramite:
AUDITORIA EXTERNA CONTRATO

Asunto:
AUDITORIA EXTERNA CONTRATO

Revise el estado de su tramite por INTERNET 100
Digitando No. de trámite, año y verificador =



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

31 OCT. 2011

OPERADOR 2
QUITO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Multihabitat S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Multihabitat S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Multihabitat S.A. al 31 de diciembre del 2009, y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

La Compañía realiza el pago a sus contratistas en base a planillas semanales, y son facturadas bajo los conceptos de reembolso de gastos y costo de mano de obra, a los cuales se les incluye una tarifa de Impuesto al Valor Agregado del 0%. Dichos reembolsos, no detallan los comprobantes de venta motivo del reembolso y tampoco adjuntan los originales de tales comprobantes de acuerdo a lo establecido por las disposiciones legales vigentes. Por otra parte, los costos de mano de obra, no pueden ser facturados como tal por parte de los contratistas, ya que las disposiciones legales vigentes prohíben la tercerización e intermediación laboral. A la fecha de emisión del presente informe, no nos ha sido factible cuantificar los posibles efectos de la contingencia tributaria y laboral que pudiesen derivarse en el futuro de la resolución final de estos asuntos.

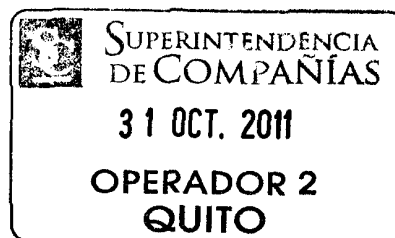
Tal como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía decidió utilizar el método de obra terminada como base contable para el registro de los ingresos y gastos de la construcción del proyecto "Terrazas del Moral", único proyecto en el que actualmente labora la Compañía, el cual se estima será liquidado en el año 2010; basados en que las utilidades por las ventas de los departamentos no pueden ser estimadas confiablemente por la administración en la actualidad. Por lo tanto, los ingresos y costos serán reconocidos a la terminación del contrato. En tal virtud, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Compañía no presenta estados de resultados como parte integrante de sus estados financieros.

Nuestra auditoría por el año terminado el 31 de diciembre del 2008, fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. A partir del 1 de enero del 2009, en el Ecuador es obligatoria la adopción de normas internacionales de auditoría de acuerdo a la Resolución No. 06.Q.ICI-003 de la Superintendencia de Compañías de fecha 21 de agosto del 2006. Sin embargo, es importante mencionar, que los estados financieros de Multihabitat S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2009 fue preparado bajo principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Martín Chaves y Asociados

Quito, Abril 29, 2010
SC.RNAE- 649

Rocío Martínez
Rocío Martínez
Licencia No. 26171



MULTIHABITAT S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	3	228	58
Inversiones temporales			1
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>232</u>	<u>484</u>
Total activos corrientes		<u>460</u>	<u>543</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:	5		
Terrenos		151	667
Maquinaria y equipo		206	223
Muebles y enseres		13	16
Equipo de computación		<u>9</u>	<u>9</u>
Total		<u>379</u>	<u>915</u>
Menos depreciación acumulada		<u>(82)</u>	<u>(61)</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>297</u>	<u>854</u>
PROYECTO EN PROCESO	6	<u>14,298</u>	<u>11,870</u>
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO	7	<u>826</u>	<u> </u>
TOTAL		<u>15,881</u>	<u>13,267</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	12	53	53
Obligaciones por pagar bancos	8	2,262	3,200
Cuentas por pagar	9	255	468
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	10	<u>4,234</u>	<u>3,213</u>
Total pasivos corrientes		6,804	6,934
ANTICIPOS DE CLIENTES	11	<u>9,023</u>	<u>6,226</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	12	<u>53</u>	<u>106</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social y total patrimonio	13	<u>1</u>	<u>1</u>
TOTAL		<u>15,881</u>	<u>13,267</u>

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social y Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009 y 2008	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Proyecto en proceso	(1,347)	(3,388)
Adquisición de propiedades y equipo	<u> </u>	<u> (30)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(1,347)</u>	<u>(3,418)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipos recibidos de clientes	2,797	3,684
Obligaciones por pagar a bancos a corto plazo	(938)	(157)
Préstamos a compañías relacionadas	(290)	
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	(53)	(53)
Disminución de inversiones a corto plazo	<u> 1</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,517</u>	<u>3,474</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	170	56
Saldos al comienzo del año	<u> 58</u>	<u> 2</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u> 228</u>	<u> 58</u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Neteo de anticipos a proveedores con cuentas por pagar	<u> 89</u>	<u> 331</u>
Préstamos a Guaisa S.A. producto de la venta de terrenos	<u> 536</u>	<u> </u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

1. OPERACIONES

Multihabitat S.A. es una compañía constituida en el Ecuador, cuya actividad principal es la construcción de proyectos inmobiliarios. Actualmente se encuentra en proceso la construcción del proyecto de departamentos "Terrazas del Moral", ubicado en la ciudad de Quito.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, dichas normas requieren 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 resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para maquinaria y equipo, y muebles y enseres y 3 para equipos de computación.

Construcciones en proceso - Corresponden a las inversiones realizadas en la construcción del proyecto "Terrazas del Moral", constituidas por costos de terreno, mano de obra, materiales de construcción, diseño, servicios, gastos de construcción y gastos financieros. La Compañía decidió utilizar el método de obra terminada como base contable para el registro de la construcción del proyecto, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 15; en razón que el resultado de los costos de construcción y los ingresos por las ventas de los departamentos no puede ser estimado confiablemente por la administración; y por tanto los ingresos y costos serán reconocidos a la liquidación del contrato. En tal virtud, al 31 de diciembre de 2009, la Compañía no presenta estados de resultados como parte de sus estados financieros.

Anticipos de clientes - Representa el efectivo entregado por parte de los compradores como anticipo para la reserva de departamentos, el cual será liquidado a la entrega del bien y de sus correspondientes áreas comunitarias a total satisfacción de los clientes.

3. CAJA Y BANCOS

Un resumen de caja y bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Banco Pichincha	201	
Banco del Pacífico	<u>27</u>	<u>58</u>
Total	<u>228</u>	<u>58</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	66	206
Préstamos a empleados	66	78
Anticipo impuesto a la renta	33	33
Anticipos a contratistas	23	125
Otros menores	<u>44</u>	<u>42</u>
Total	<u>232</u>	<u>484</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS netos al comienzo del año	854	850
Adquisiciones		30
Ventas y/o retiros (1)	(536)	
Depreciación	<u>(21)</u>	<u>(26)</u>
SalDOS netos al fin del año	<u>297</u>	<u>854</u>

- (1) Corresponde principalmente al intercambio de terrenos entre Multihabitat S.A. y su compañía relacionada Palpailon S.A.; donde se entregó el terreno denominado "La Alegría" a cambio del terreno denominado "Quinto Piso". Posteriormente este último fue vendido a terceros, y el efectivo proveniente de esa venta fue entregado como préstamo a su compañía relacionada Guaisa S.A..

6.. PROYECTO EN PROCESO

Un resumen del proyecto en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Mano de obra directa	5,960	4,481
Materiales de construcción	3,723	3,545
Gastos financieros	1,024	753
Terreno	900	900
Terreno y construcción en Barandúa	521	458
Gastos de gestión	392	291
Gastos administrativos y de ventas	386	373
Diseño y análisis	325	325
Servicios	238	183
Arriendos y alquileres	210	207
Otros menores	<u>619</u>	<u>354</u>
Total	<u>14,298</u>	<u>11,870</u>

7. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Guaisa S.A.	708	
Stacap	50	
Palpailon S.A.	40	
Comreivic S.A.	<u>28</u>	<u>—</u>
Total	<u>826</u>	<u>—</u>

8. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Constituye principalmente obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta julio del 2010 (diciembre del 2009 en el año 2008) e interés nominal anual promedio del 8.95% en los 2 años.

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sistemas Construlivianos Cía. Ltda.		123
ATU S.A.		80
Wilson Vizcaíno	86	52
Luis Toapanta		40
Noboa Rodríguez Ingenieros	41	19
Irvin Cía. Ltda.	39	
Incoayam Cía. Ltda.	7	26
Pillajo Gonzalo		17
Otros menores	<u>82</u>	<u>111</u>
Total	<u>255</u>	<u>468</u>

10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar a accionistas	3,245	3,050
Julio Hidalgo (venta de tierras)	817	
Fondos de garantía	50	57
Liquidaciones de haberes	48	49
Retenciones en la fuente e IVA	18	11
Sueldos y beneficios sociales por pagar	11	15
Cuentas por pagar a contratistas	2	13
Otras menores	<u>43</u>	<u>18</u>
Total	<u>4,234</u>	<u>3,213</u>

11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Representa el efectivo entregado por parte de los compradores como anticipo para la reserva de departamentos, el cual será liquidado a la entrega del bien y de sus correspondientes áreas comunitarias a total satisfacción de los clientes.

12. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

... Diciembre 31,...
2008 2007
(en miles de U.S. dólares)

Obligaciones por pagar a la Corporación Financiera Nacional con vencimientos hasta agosto del 2011 e interés nominal anual promedio del 8.77% y total de obligaciones a largo plazo	106	159
---	-----	-----

Menos vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	<u>53</u>	<u>53</u>
---	-----------	-----------

Total	<u>53</u>	<u>106</u>
-------	-----------	------------

Los vencimientos futuros de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

<u>Años</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2010		53
2011	<u>53</u>	<u>53</u>
Total	<u>53</u>	<u>106</u>

13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario.

14. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2009, las construcciones en curso del proyecto "Terrazas del Moral", se encuentran en garantía hipotecaria, por el préstamo a corto plazo concedido por el Banco del Pacífico en noviembre de 2009.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 29 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.