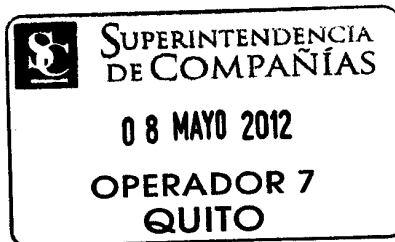




Consultora Gabela
Audidores Externos



INFORME DEL AUDITOR EXTERNO

MULTIHABITAT S.A.

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

00000 01

Dirección: Av. de los Shiroys N°41-151 e Isla Floreana 5to Piso Of. 504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 099852824 Movistar

091912714 Claro

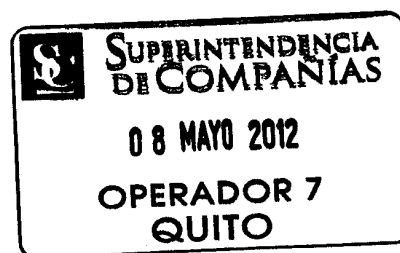
E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



CONTENIDO:

Notas a los Estados Financieros



00-000000 C2

www.congabela.com



Consultora Gabela
Auditores Externos



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 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas 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 por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

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 de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados 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 las políticas contables utilizadas son

C3

Dirección: Av. de los Shiris N° 1-151 e Isla Floreana Eto Pao Cj. 504

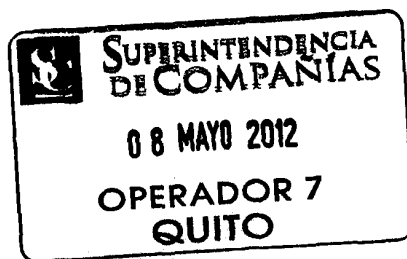
Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 099852824 Movistar

091912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com



apropiadas 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

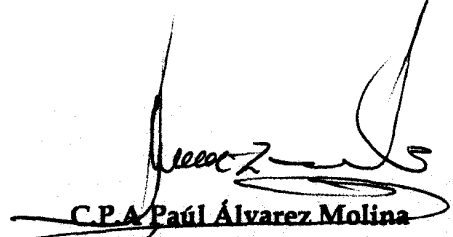
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Multihabitat S.A., al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica con más detalle en la Nota 2, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 2.

Atentamente,


Ing. Andrea Álvarez Hurtado
Representante Legal
Sc.RNAE-004


C.P.A. Paul Álvarez Molina
Socio de Auditoría
FNCE. 29524

04

Dirección: Av. de los Shirs N°1-151 e Isla Floreana Eto Piso Of. 504

Teléfonos: 022450451 / 022438200

Celulares: 099852824 Movistar

091912714 Claro

E-mails: info@congabela.com / aalvarez@congabela.com

www.congabela.com

MULTIHABITAT S.A.

BALANCES GENERALES

(Expresados en miles de U.S. dólares)

		Al 31 de diciembre	Al 31 de diciembre	Al 1 de enero
ACTIVOS	Nota	2011	2010	2010
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo		56	171	229
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3	946	782	199
Inventarios	4	743	1,418	127
Impuestos	5	148	241	33
Total activos corrientes		<u>1,893</u>	<u>2,612</u>	<u>588</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	6	202	342	296
Proyecto en proceso	7	3,011	2,265	13,650
Otros activos		52	139	1,347
Total activos no corrientes		<u>3,265</u>	<u>2,746</u>	<u>15,293</u>
 TOTAL		 <u>5,158</u>	 <u>5,358</u>	 <u>15,881</u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	Al 31 de diciembre 2011	Al 31 de diciembre 2010	Al 1 de enero 2010
PASIVOS CORRIENTES:				
Obligaciones bancarias		29	53	2,316
Cuentas por pagar		25	186	256
Participación trabajadores	8	23		
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		141	192	225
Total pasivos corrientes		218	431	2,797
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Anticipos de clientes		145		9,022
Obligaciones a largo plazo	9	4,754	4,926	4,061
Total pasivos no corrientes		4,899	4,926	13,083
Total pasivos		5,117	5,357	15,880
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	10			
Capital social		1	1	1
Resultados acumulados		40		
Total patrimonio		41	1	1
TOTAL		5,158	5,358	15,881

MULTIHABITAT S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados miles de U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
VENTAS NETAS		1,021	12,042
COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y VENTAS:			
Mano de obra			5,556
Consumo de materiales	4		3,065
Gastos administrativos	149		448
Gastos financieros	20		909
Gastos de ventas	13		310
Otros gastos de fabricación			1,754
Costo de construcción		<u>679</u>	
Total costos de construcción		<u>865</u>	<u>12,042</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		156	-
MENOS:			
Participación trabajadores		23	
Impuesto a la renta		<u>93</u>	
Total		<u>116</u>	<u>-</u>
UTILIDAD NETA		<u>40</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de diciembre del 2010	<u>1</u>		<u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>1</u>		<u>1</u>
Utilidad neta		<u>40</u>	<u>40</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>1</u>	<u>40</u>	<u>41</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en miles U.S. dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Recibido de clientes		1,002	3,438
Pagado a proveedores y trabajadores		(254)	(2,148)
Impuesto a la renta		(93)	
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>655</u>	<u>1,290</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Adquisición de propiedades y equipos			(68)
Proyecto en proceso		(746)	(657)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(746)</u>	<u>(725)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Disminución de obligaciones bancarias		(24)	(2,263)
Incremento de obligaciones a largo plazo			1,640
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>(24)</u>	<u>(623)</u>
EFFECTIVOS:			
Variación neta durante el año		(115)	(58)
SalDOS al comienzo del año		<u>171</u>	<u>229</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u><u>56</u></u>	<u><u>171</u></u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (CONTINUACION)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en U.S. dólares)**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:			
Utilidad neta		40	-
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipo		20	(22)
Bajas de propiedades y equipo		120	
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		(164)	15
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar			(776)
Inventarios		675	(1,291)
Otros activos		180	433
Cuentas por pagar		78	(70)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		(172)	(33)
Participación empleados		23	
Anticipos		(145)	3,020
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION		<u>655</u>	<u>1,276</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresados en miles de U.S. dólares)

1 OPERACIONES

Multihabitat S.A., es una compañía constituida en el Ecuador, cuya actividad principal es la construcción del proyecto de departamento "Terrazas del Moral", ubicado en la ciudad de Quito.

2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Multihabitat al 31 de diciembre del 2010 y 2009, aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Bases de preparación - Los estados financieros de Multihabitat comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalentes de efectivo - El 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.

Inventarios - A su costo de construcción para el caso de los departamentos, y para los materiales a su costo de adquisición que no excede a los correspondientes valores netos de realización.

Propiedades y equipo - El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Ventas y Costo de Construcción y Ventas - Los ingresos por ventas y su costo de construcción fueron reconocidos el 31 de diciembre del 2010 y corresponde a liquidación del proyecto desde la torre 4 a la 8.

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipo se medirán inicialmente por su costo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo 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. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo 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 propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

ítem	Vida útil (en años)
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres	10

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

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

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

Impuesto corriente - El impuesto por pagar 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 impositivos 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.

Impuestos diferidos - El impuesto diferido 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 sí, y sólo 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.

Impuestos corrientes y diferidos - Los 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 (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), 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.

Provisiones - Las 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. 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.

Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal, bonificación por desahucio y bonificación por despido intempestivo) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

Venta de bienes - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Otros Ingresos - La Compañía reconoce como otros ingresos todos los ingresos extraordinarios y no

relacionadas con la naturaleza y las operaciones de la Compañía.

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.

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.

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, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. 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.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y 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. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

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. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

Pasivos financieros emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no implementadas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Fecha efectiva
NIIF 9 (Instrumentos financieros)	Enero 1, 2013
NIIF 13 (Medición del valor razonable)	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12 (Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes)	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Enero 1, 2013

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.

ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011..

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

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 2011:

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

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía y sus subsidiarias

Estimaciones - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean 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.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Multihabitat S.A. 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).

Exención a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía

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, planta 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, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

al valor razonable; o al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Multihabitat S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades, planta y equipo, por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de propiedades, planta y equipo, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo

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

	Al 31 de diciembre <u>2010</u>	Al 1 de enero <u>2010</u>
Total patrimonio de los accionistas según NEC	1	1
Total patrimonio de los accionistas según NIIF	1	1

Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

	Al 31 de diciembre <u>2010</u>
Resultado de acuerdo a NEC informado previamente	-
Resultado integral de acuerdo a NIIF	-

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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Al 31 de diciembre <u>2011</u>	Al 31 de diciembre <u>2010</u>	Al 1 de enero <u>2010</u>
Cuentas por cobrar comerciales		15	
Anticipo a proveedores	812	593	
Otras cuentas por cobrar	134	174	199
Total	<u>946</u>	<u>782</u>	<u>199</u>

4 INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2011</u>	Al 31 de diciembre <u>2010</u>	Al 1 de enero <u>2010</u>
Departamentos	678	1,357	
Materiales de construcción	65	61	127
Total	<u>743</u>	<u>1,418</u>	<u>127</u>

5 IMPUESTOS

Corresponde al saldo de anticipos de impuesto a la renta de cada año correspondiente.

6 PROPIEDADES Y EQUIPO

Un detalle de propiedades y equipo es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2011</u>	Al 31 de diciembre <u>2010</u>	Al 1 de enero <u>2010</u>
Terrenos	98	217	151
Maquinaria y equipo	208	208	206
Muebles y enseres	12	13	13
Equipos de computación	9	9	9
Total activos	<u>327</u>	<u>447</u>	<u>379</u>
Menos depreciación acumulada	<u>125</u>	<u>105</u>	<u>83</u>
Total	<u>202</u>	<u>342</u>	<u>296</u>

7 PROYECTO EN PROCESO

Hasta el 31 de diciembre del 2009, corresponden a las inversiones realizadas en la construcción del proyecto "Terrazas del Moral", constituidas por costos del terreno, mano de obra, materiales de construcción, gastos de construcción y 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. El saldo al 31 de diciembre del 2010, corresponde al proyecto en proceso de construcción de las torres 1 a la 3.

8 PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

Un resumen de la conciliación tributaria es como sigue:

Utilidad contable	156
Participación trabajadores	<u>(23)</u>
Utilidad base para impuesto a la renta	133
Mas gastos no deducibles	<u>1</u>
Utilidad ajustada para el cálculo del impuesto a la renta	134
Impuesto a la renta calculado	<u>32</u>
Impuesto mínimo pagado y total registrado en resultados	<u>93</u>

9 OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones largo plazo es como sigue:

	Al 31 de diciembre <u>2011</u>	Al 31 de diciembre <u>2010</u>	Al 1 de enero <u>2010</u>
Palpailón		710	
Cuentas por pagar accionistas	4,754	4,216	4,062
Total	<u>4,754</u>	<u>4,926</u>	<u>4,062</u>

10 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

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

11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 16 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.