

MULTIHABITAT S. A.

**Examen de los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006**



MGI Guerra & Asociados

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Multihabitat S.A.

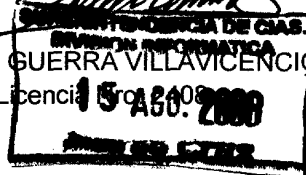
Quito, 16 de Mayo 2008

- 1.- Hemos auditado el balance general adjunto de **Multihabitat S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y el correspondiente estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros basados en nuestra auditoría.
- 2.- Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
- 3.- En nuestra opinión los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Multihabitat S.A.** al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador.
- 4.- Tal como se indica en la Nota 1 y 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía debido a que se encuentra en proceso de construcción y culminación de su proyecto inmobiliario no ha realizado ventas aún de los mismos, y toda la inversión realizada es cargada a la cuenta denominada "costos de construcción".
- 5.- Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2007, se emite por separado.

Guerra & Asociados

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia 15 A50. 2008



Multihabitat S.A.
Balances Generales
Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|------------------|------------------|
| <u>Pasivos Corrientes</u> | | |
| Cuentas por Pagar (Nota 9) | 2'851,373 | 2'289,335 |
| Pasivos Acumulados (Nota 10) | <u>4,804</u> | <u>6,454</u> |
| Total Pasivos Corrientes | 2'856,177 | 2'295,789 |
| Cuentas por Pagar a Largo Plazo (Nota 11) | 2'665,353 | 839,567 |
| Obligaciones Bancarias (Nota 12) | <u>3'501,046</u> | <u>1'113,832</u> |
| Total Pasivos | 9'022,576 | 4'249,188 |
| <u>Patrimonio de los Accionistas</u> | | |
| Capital Social (Nota 13) | <u>800</u> | <u>800</u> |
| Total Patrimonio de los Accionistas | <u>800</u> | <u>800</u> |
| Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas | <u>9'023,376</u> | <u>4'249,988</u> |

Multihabitat S.A.
Balances Generales
Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Activos Corrientes</u> | | |
| Efectivo en Caja y Bancos (Nota 4) | 2,836 | 65,882 |
| Cuentas por Cobrar (Nota 5) | 687,595 | 210,737 |
| Inventarios (Nota 6) | 208,773 | 100,795 |
| Otros Activos Corrientes | <u>358</u> | <u>-</u> |
| Total Activos Corrientes | 899,562 | 377,414 |
| <u>Activos Fijos</u> (Nota 7) | | |
| Terrenos | 656,430 | 900,000 |
| Construcciones y Edificios | 357,382 | 398,034 |
| Maquinaria y Equipo | 207,652 | 172,375 |
| Muebles y Enseres | 14,511 | 2,835 |
| Equipos de Computación | 6,551 | 6,551 |
| Depreciación Acumulada | <u>(35,796)</u> | <u>(11,823)</u> |
| Total Activos Fijos, Neto | 1'206,730 | 1'467,972 |
| Activos Diferidos | 63,454 | 28,160 |
| Costo de Construcción (Nota 8) | 6'852,655 | 2'376,442 |
| Activos a Largo Plazo | <u>975</u> | <u>-</u> |
| Total Activos | <u>9'023,376</u> | <u>4'249,988</u> |

Las notas adjuntas de 1 a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

Multihabitat S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Total</u> |
|--|---------------------------|--------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2005 (No Auditados) | <u>800</u> | <u>800</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2006 | <u>800</u> | <u>800</u> |
| Saldo al 31 de diciembre del 2007 | <u>800</u> | <u>800</u> |

Las notas adjuntas de 1 a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

Multihabitat S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|---------------------|----------------------|
| <u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:</u> | | |
| Pagado a proveedores y empleados | <u>(586,486)</u> | <u>(227,858)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación | (586,486) | (227,858) |
| <u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u> | | |
| Inversiones en Proyectos | (4'452,240) | (1'600,835) |
| Reclasificación (Compras) de Activos Fijos | 237,269 | (553,818) |
| Activos Diferidos y Otros Activos | <u>(36,627)</u> | <u>(28,235)</u> |
| Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión | (4'251,598) | (2'182,888) |
| <u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u> | | |
| Obligaciones a corto y largo plazo | <u>4'775,038</u> | <u>2'429,691</u> |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento | 4'775,038 | 2'429,691 |
| (Disminución) Aumento del Efectivo en Caja y Bancos | (63,046) | 18,945 |
| Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al Inicio del año | <u>65,883</u> | <u>46,937</u> |
| Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al Final del año | <u><u>2,836</u></u> | <u><u>65,882</u></u> |

Las notas adjuntas de 1 a 15 son parte integrante de estos estados financieros.

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Operaciones

Multihabitat S.A., es una sociedad anónima, constituida en la República del Ecuador, el 6 de julio del 2004, cuyo objeto social es:

- a) La actividad de la construcción en general y afines.
- b) La construcción de todo tipo de urbanizaciones o lotizaciones urbanas.
- c) Prestación de servicios de asesoría en el campo inmobiliario.
- d) Realización de investigaciones de mercado y comercialización interna de bienes inmuebles.
- e) Realización de avalúos y peritajes en general para terceros, inclusive en el campo judicial.
- f) Procesamiento y comercializadora de materiales de construcción.
- g) Explotación, procesamiento industrial y comercializadora interna y externa de madera y productos terminados.
- h) Importación de equipos, repuestos y maquinarias para la construcción.
- i) Construcción, diseño, organización y administración de establecimiento de vehículos.

Al 31 de diciembre del 2007, la Compañía se encuentra en proceso de construcción del proyecto inmobiliario "Terrazas del Moral", no ha realizado ventas aún de los mismos, y toda la inversión realizada es cargada a la cuenta denominada "costos de construcción".

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), que se relacionan con la preparación y presentación de los Estados Financieros.

A continuación se resumen las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, en la preparación de sus estados financieros, así:

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de adquisición, el que no excede el valor de mercado. El costo de los inventarios se determina por el método de costo promedio.

Activos Fijos

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo y no alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El costo de los activos fijos se deprecian aplicando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

| <u>Activos Depreciables</u> | <u>Años</u> | <u>Porcentajes de Depreciación</u> |
|-----------------------------|-------------|------------------------------------|
| Edificios | 20 | 5.00 |
| Maquinaria y Equipo | 10 | 10.00 |
| Muebles y Enseres | 10 | 10.00 |
| Equipos de Computación | 3 | 33.33 |

Costo de Construcción

Los costos de construcción comprenden los consumos de materiales utilizados en cada etapa del proyecto, adicionalmente los costos de incursión de mano de obra directa e indirecta, servicios de construcción que se registran al costo específico de la factura, las depreciaciones y amortizaciones.

Cuentas por pagar

Los pasivos por compras y otras cuentas por pagar, tienen un plazo de vencimiento de 30 días.

Nota 3 – Índices de Precios al Consumidor (IPC)

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor (IPC)

La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.

El siguiente cuadro representa información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor (IPC) preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC):

| <u>Año Terminado Diciembre 31</u> | <u>Variación Porcentual</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 2003 | 6.07 |
| 2004 | 1.95 |
| 2005 | 3.14 |
| 2006 | 2.87 |
| 2007 | 3.32 |

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 4 – Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del Efectivo en Caja y Bancos al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--------|--------------|---------------|
| Caja | 300 | 470 |
| Bancos | <u>2,536</u> | <u>65,412</u> |
| Total | <u>2,836</u> | <u>65,882</u> |

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2007y 2006 es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Anticipos a Terceros | 641,312 | 199,840 |
| Empleados | 34,482 | 10,718 |
| Otras Cuentas por Cobrar | 1,543 | 179 |
| Gastos por Liquidar | <u>10,258</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>687,595</u> | <u>210,737</u> |

Nota 6 – Inventarios

El detalle de los Inventarios al 31 de diciembre del 2007y 2006 es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Materiales | 206,521 | 100,795 |
| Muebles Departamento Modelo | <u>2,252</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>208,773</u> | <u>100,795</u> |

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Activos Fijos

El movimiento del Activos Fijos durante los ejercicios económicos 2006 y 2005, es como sigue:

| | No Auditados | | | | | Saldo | | Ajustes / | Saldo |
|----------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------|-----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| | Saldo | | | | | Inicial | | Reclasifi- | Final |
| | Final | | | | | 2006 | | caciones | 2007 |
| | 2005 | Adiciones | Bajas | Transfe- | Reclasifi- | | Adiciones | caciones | |
| Terrenos | 921,083 | - | - | - | (21,083) | 900,000 | 656,430 | (900,000) | 656,430 |
| Construcciones y Edificios | - | 398,034 | - | - | - | 398,034 | - | (40,652) | 357,382 |
| Maquinaria y Equipos | 5,771 | 182,819 | (12,289) | (3,926) | - | 172,375 | 35,624 | (347) | 207,652 |
| Muebles y Enseres | - | 2,835 | - | - | - | 2,835 | 11,676 | - | 14,511 |
| Equipos de Computación | - | 2,625 | - | 3,926 | - | 6,551 | - | - | 6,551 |
| Subtotal | 926,854 | 586,313 | (12,289) | - | (21,083) | 1'479,795 | 703,730 | (940,999) | 1'242,526 |
| Depreciación Acumulada | (1,007) | (11,693) | 877 | - | - | (11,823) | (23,973) | - | (35,796) |
| Total | <u>925,847</u> | <u>574,620</u> | <u>(11,412)</u> | <u>-</u> | <u>(21,083)</u> | <u>1'467,972</u> | <u>679,757</u> | <u>(940,999)</u> | <u>1'206,730</u> |

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 8 – Costo de Construcción

El detalle de los Costos de Construcción al 31 de diciembre del 2007y 2006 es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Mano de Obra Directa | 2'206,088 | 875,076 |
| <u>Gastos de Construcción</u> | | |
| Mano de Obra Indirecta | 75,308 | 2,459 |
| Materiales de Construcción | 2'140,936 | 949,625 |
| Gastos de Personal | 29,384 | 23,008 |
| Servicios Comprados | 553,712 | 275,153 |
| Depreciaciones | 36,482 | 12,702 |
| Amortizaciones | 17,587 | 1,756 |
| Reparación y Mantenimiento | 30,033 | 22,604 |
| Gastos de Ventas | 211,516 | 69,367 |
| Gastos Administrativos | 48,250 | 5,264 |
| Gastos Financieros | 321,528 | 11,573 |
| Varios | 281,831 | 127,855 |
| Construcción en Curso | <u>900,000</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>6'852,655</u> | <u>2'376,442</u> |

Nota 9 – Cuentas por Pagar

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2007y 2006 es como sigue:

| | | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|-------------------------|-----|------------------|------------------|
| Otras Cuentas por Pagar | (1) | 2'591,074 | 2'199,008 |
| Proveedores | | 236,586 | 79,260 |
| Impuestos por Pagar | | 15,608 | 3,077 |
| Obligaciones Laborales | | <u>8,105</u> | <u>7,990</u> |
| Total | | <u>2'851,373</u> | <u>2'289,335</u> |

(1) = Incluye préstamos de accionistas por US\$ 2'399,462, los cuales no tienen la documentación que los sustente y por lo cual no se puede determinar una fecha de vencimiento o el reconocimiento de intereses.

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 10 – Pasivos Acumulados

Representan las provisiones de beneficios sociales: décimo tercero y cuarto sueldos, fondo de reserva y vacaciones.

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---------------------|--------------|--------------|
| Beneficios Sociales | <u>4.804</u> | <u>6.454</u> |
| Total | <u>4.804</u> | <u>6.454</u> |

Nota 11 – Cuentas por Pagar a Largo Plazo

El detalle de las Cuentas por Pagar a Largo Plazo al 31 de diciembre del 2007y 2006 es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|----------------------|------------------|----------------|
| Anticipo de Clientes | 2'619,123 | 822,501 |
| Fondo de Garantía | <u>46,230</u> | <u>17,066</u> |
| Total | <u>2'665,353</u> | <u>839,567</u> |

Nota 12 – Obligaciones Bancarias

El detalle de las Obligaciones Bancarias al 31 de diciembre del 2007y 2006 es como sigue:

| | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|------------------|------------------|
| <u>Banco Internacional</u> | | |
| Préstamos concedidos en octubre y diciembre del 2007 y que vencen en enero y junio del 2008, devengan una tasa de interés del 9%. | 3'300,000 | 800,000 |
| <u>Corporación Financiera Nacional (CFN)</u> | | |
| Concedido en septiembre del 2006, vence en agosto del 2011 y devenga una tasa de interés del 8.77%. | <u>201,046</u> | <u>313,832</u> |
| Total | <u>3'501,046</u> | <u>1'113,832</u> |

Multihabitat S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 13 – Capital Social

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el capital social suscrito está constituido por 80 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 10.00 de valor nominal unitario.

Nota 14 – Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada por parte de las autoridades tributarias desde el año de su constitución en 2004.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta desde el ejercicio 2005, de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Nota 15 – Eventos Subsecuentes

A la fecha de emisión del informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.
