

**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 15002409 AGO. 2000

**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>
<b><u>Pasivos Corrientes</u></b>		
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
<b><u>Patrimonio de los Accionistas</u></b>		
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>
<b><u>Activos Corrientes</u></b>		
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>	-
Total Activos Corrientes	899,562	377,414
<b><u>Activos Fijos (Nota 7)</u></b>		
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>	-
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>
<b><u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Operación:</u></b>		
Pagado a proveedores y empleados	<u>(586,486)</u>	<u>(227,858)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(586,486)</u>	<u>(227,858)</u>
<b><u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Inversión:</u></b>		
Inversiones en Proyectos	<u>(4'452,240)</u>	<u>(1'600,835)</u>
Reclasificación (Compras) de Activos Fijos	<u>237,269</u>	<u>(553,818)</u>
Activos Diferidos y Otros Activos	<u>(36,627)</u>	<u>(28,235)</u>
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	<u>(4'251,598)</u>	<u>(2'182,888)</u>
<b><u>Flujos de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u></b>		
Obligaciones a corto y largo plazo	<u>4'775,038</u>	<u>2'429,691</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento	<u>4'775,038</u>	<u>2'429,691</u>
(Disminución) Aumento del Efectivo en Caja y Bancos	<u>(63,046)</u>	<u>18,945</u>
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>2,836</u>	<u>65,882</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 depreciaron 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</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>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 2007 y 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>	-
Total	<u>687,595</u>	<u>210,737</u>

**Nota 6 – Inventarios**

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

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Materiales	206,521	100,795
Muebles Departamento Modelo	<u>2,252</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 Inicial 2006	Ajustes / Reclasifi- caciones	Saldo Final 2007
		Saldo Final 2005	Adiciones	Bajas	Transfe- rencias			
Terrenos	921,083	-	-	-	(21,083)	900,000	656,430	(900,000)
Construcciones y Edificios	-	398,034	-	-	-	398,034	-	(40,652)
Maquinaria y Equipos	5,771	182,819	(12,289)	(3,926)	-	172,375	35,624	(347)
Muebles y Enseres	-	2,835	-	-	-	2,835	11,676	-
Equipos de Computación	-	2,625	-	3,926	-	6,551	-	-
Subtotal	926,854	586,313	(12,289)	-	(21,083)	1'479,795	703,730	(940,999)
Depreciación Acumulada	(1,007)	(11,693)	877	-	-	(11,823)	(23,973)	-
Total	<b>925,847</b>	<b>574,620</b>	<b>(11,412)</b>	<b>-</b>	<b>(21,083)</b>	<b>1'467,972</b>	<b>679,757</b>	<b>(940,999)</b>
								<b>1'206,730</b>

**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 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Mano de Obra Directa	2'206,088	875,076
<b><u>Gastos de Construcción</u></b>		
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>	–
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 2007 y 2006 es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Otras Cuentas por Pagar	(1)	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 2007 y 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 2007 y 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.