

MARTINEZ CHAVEZ Y ASOCIADOS CIA. LTDA.
AUDITORES & ASESORES CONTABLES



Auditor
152423

Noviembre 23, 2009

Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad

Estimados señores:

Adjunto encontrará un (1) ejemplar del informe de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2008, de MULTIHABITAT S.A., expediente No.

~~152423~~
152423

Atentamente,

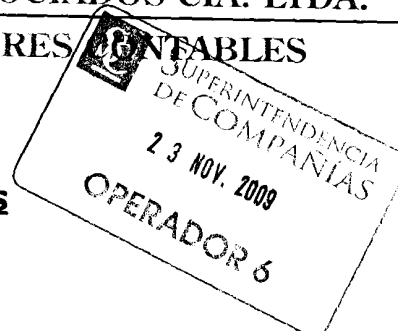
Rocío Martínez
SC-RNAE 649

MULTIHABITAT S.A.

Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2008
e Informe de los Auditores
Independientes



MARTINEZ CHAVEZ Y ASOCIADOS CIA. LTDA.
AUDITORES & ASESORES CONTABLES



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de Multihabitat S.A.:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Multihabitat S.A. al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de patrimonio y de flujos de caja 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Los estados financieros de Multihabitat S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2007 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades, en su dictamen de fecha mayo 16 de 2008.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes 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 nuestra opinión.
3. 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 2008, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. 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.
5. 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 2008, la Compañía no presenta estados de resultados, ni flujos de caja de operación como parte integrante de sus estados financieros.
6. Tal como se menciona en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial. A la fecha de emisión de este informe, no ha sido factible determinar las implicaciones que tendrán las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros

de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando la situación antes mencionada.

Martínez Chávez y Asociados

Mayo 15, 2009
SC.RNAE- 649



Rocio Martínez
Rocío Martínez
Licencia No. 26171

MULTIHABITAT S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		58	2
Inversiones temporales		1	1
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	3	<u>484</u>	<u>688</u>
Total activos corrientes		<u>543</u>	<u>691</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
	4		
Terrenos		667	657
Maquinaria y equipo		223	207
Muebles y enseres		16	15
Equipos de computación		<u>9</u>	<u>7</u>
Total		915	886
Menos depreciación acumulada		<u>61</u>	<u>36</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>854</u>	<u>850</u>
PROYECTO EN PROCESO	5	<u>11,870</u>	<u>7,482</u>
TOTAL		<u>13,267</u>	<u>9,023</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	10	53	53
Obligaciones por pagar a bancos	6	3,200	3,357
Cuentas por pagar	7	468	236
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	8	<u>3,213</u>	<u>2,675</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,934</u>	<u>6,321</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES	9	<u>6,226</u>	<u>2,542</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	10	<u>106</u>	<u>159</u>
PATRIMONIO:			
Capital social y total patrimonio	11	<u>1</u>	<u>1</u>
TOTAL		<u>13,267</u>	<u>9,023</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social y Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007 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 2008 Y 2007**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Proyecto en proceso	(3,388)	(3,583)
Disminución de inversiones a corto plazo		(1)
Adquisición de propiedades y equipo	<u>(30)</u>	<u>(704)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,418)</u>	<u>(4,288)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipos recibidos de clientes	3,684	1,720
Obligaciones por pagar a bancos	(157)	2,557
Obligaciones a largo plazo	<u>(53)</u>	<u>(53)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>3,474</u>	<u>4,224</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	56	(64)
Saldos al comienzo del año	<u>2</u>	<u>66</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>58</u></u>	<u><u>2</u></u>
TRANSACCIONES QUE NO REPRESENTAN MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Neteo de anticipos a proveedores con cuentas por pagar	<u><u>331</u></u>	<u><u>236</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 2008 Y 2007

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.

Durante el segundo semestre del año 2008, en el país imperaron ciertas condiciones adversas en la economía nacional, tales como: reducción drástica de los precios de exportación del petróleo ecuatoriano, disminución de las remesas que los emigrantes envían al país, moratoria en el pago de ciertos tramos de la deuda externa pública, déficit en la balanza comercial no petrolera e incremento en la tasa de inflación; condiciones influenciadas en parte por la crisis financiera mundial. Estos eventos han generado que el país haya deteriorado su imagen hacia el exterior, lo cual se ve reflejado en la alta calificación del riesgo país, altas tasas de interés, incremento en la tasa de inflación y restricciones en el acceso a las líneas internacionales de crédito, lo que podría generar una disminución consecutiva de las actividades económicas de las empresas en el país.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra diseñando ciertas estrategias para poder cubrir los efectos generados por los asuntos mencionados precedentemente, entre las cuales, constan reajustes al presupuesto General del Estado, financiamiento del déficit fiscal a través de la emisión de bonos del estado, restricción de importación de algunos productos y creación de nuevos impuestos.

A la fecha de emisión de los estados financieros, no es factible determinar las posibles implicaciones que tendrán las referidas condiciones sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, principalmente, sobre la posición financiera y resultados futuros de operación de la entidad. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

2. POLITICAS 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.

Construcción 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 2008, la Compañía no presenta estados de resultados ni flujo de operación 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.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2007, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2008.

3. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	206	514
Anticipos a contratistas	125	124
Préstamos a empleados	78	33
Anticipo impuesto a la renta	33	
Otros menores	<u>42</u>	<u>17</u>
Total	<u>484</u>	<u>688</u>

4. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	850	823
Adquisiciones	30	50
Depreciación	<u>(26)</u>	<u>(23)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>854</u>	<u>850</u>

5. PROYECTO EN PROCESO

Un resumen de construcción en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Mano de obra directa	4,481	2,206
Materiales de construcción	3,545	2,349
Terreno	900	900
Gastos financieros	753	321
Terreno y construcción en Barandúa (Ver Nota 5)	458	357
Gastos administrativos y de ventas	373	260
Diseño y análisis	325	297
Gastos de gestión	291	197
Arriendos y alquileres	207	156
Servicios	183	100
Otros menores	<u>354</u>	<u>339</u>
Total	<u>11,870</u>	<u>7,482</u>

6. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Constituye principalmente obligaciones por pagar a bancos locales con vencimientos hasta diciembre del 2009 (mayo del 2008 en el año 2007) e interés nominal anual promedio del 8.95% (11.20% en el año 2007).

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Sistemas Construlivianos Cía. Ltda.	123	
ATU S.A.	80	
Hernán Salgado		61
Wilson Vizcaíno	52	
Luis Toapanta	40	40
Incoayam Cía. Ltda.	26	
Noboa Rodríguez Ingenieros	19	34
Pillajo Gonzalo	17	4
Otros menores	<u>111</u>	<u>97</u>
Total	<u>468</u>	<u>236</u>

8. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar a accionistas	3,050	2,400
Cuentas por pagar a contratistas	13	71
Fondos de garantía	57	46
Liquidaciones de haberes	49	49
Compañías relacionadas		23
Retenciones en la fuente e IVA	11	15
Sueldos y beneficios sociales por pagar	15	13
Otras menores	<u>18</u>	<u>58</u>
Total	<u>3,213</u>	<u>2,675</u>

Cuentas por pagar a accionistas - Corresponden principalmente a transferencias realizadas en efectivo para capital de trabajo del proyecto, que no devengan intereses y sin vencimiento definido.

9. 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.

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(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	159	212
Menos vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	<u>53</u>	<u>53</u>
Total	<u>106</u>	<u>159</u>

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

<u>Años</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2009		53
2010	53	53
2011	<u>53</u>	<u>53</u>
Total	<u>106</u>	<u>159</u>

11. PATRIMONIO

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

12. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2008, 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 diciembre de 2008 (Ver Nota 6).

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha del informe de los auditores independientes (mayo 15 del 2009) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.
