

# INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.

CALLE LOS NARANJOS N-4415 Y GRANADOS  
TELÉFONO: 3976-400

2008  
156587

Quito, 9 de junio del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Presente

De mi consideración:

**Referencia: Entrega de Estados Financieros del ejercicio fiscal al  
31 de diciembre del 2008 Inmobiliaria Metrohabitat C.A.**

CARIDAD RIBADENEIRA LOPEZ DE ALDA, con cédula de ciudadanía número 171018945-5, Representante Legal de la Compañía INMOBILIARIA METROHABITAT C.A., con número de RUC 1792056489001 y número de expediente 156587, adjunto los siguientes documentos:

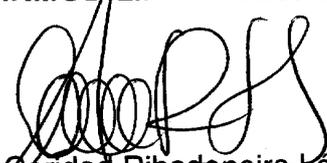
- Dos (2) ejemplares originales de los Estados Financieros de la Compañía INMOBILIARIA METROHABITAT C.A. al 31 de diciembre del 2008 conjuntamente con el informe de los Auditores Externos.

Por la atención que se sirvan dar a la presente aprovecho para reiterarles mis más altos sentimientos de consideración y estima.

Notificaciones que me correspondan las recibiré en el domicilio de la Compañía o en el Casillero Judicial No. 985 del Palacio de Justicia de Quito.

Atentamente,

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**



~~Caridad Ribadeneira Lopez de Alda~~  
**GERENTE GENERAL**

Adjunto: lo indicado.

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**

**Estados Financieros**  
**al 31 de diciembre de 2008**  
**Conjuntamente con el informe de los**  
**Audidores Externos**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de "INMOBILIARIA METROHABITAT" C.A.:

**Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía "INMOBILIARIA METROHABITAT" C.A., que comprende el balance general al 31 de diciembre del año 2008 y el correspondiente estado de resultados, y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

**Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

2. La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor externo**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación

(Continúa en la siguiente página...)



A los Accionistas de "INMOBILIARIA METROHABITAT" C.A.:

(Continuación...)

del riesgo, el auditor toma en consideración el control interno de la Compañía que le es relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

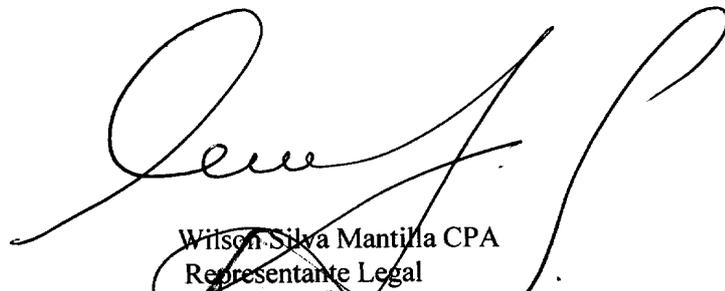
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

#### Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "INMOBILIARIA METROHABITAT" C.A., al 31 de diciembre de 2008, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

  
AENA, Auditores y Consultores  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías del Ecuador N° 221

Quito DM, 22 de marzo de 2010

  
Wilson Silva Mantilla CPA  
Representante Legal  
Registro de CPA No. 19.085

  
DEPARTAMENTO DE CONTABILIDAD  
14 MAR 2010  
CPA No. 19.085

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**

**(Expresado en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y equivalentes	4	3.758
Cuentas por cobrar comerciales	5	64.779
Otras cuentas por cobrar	6	18.161
Proyecto en curso	7	264.716
Total activos corrientes		<u>351.414</u>
<b>EQUIPOS</b>	8	87.244
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>	9	80.639
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u><u>519.297</u></u>
<b>PASIVOS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones bancarias		1.153
Cuentas por pagar	10	489.938
Impuestos por pagar	11	7.483
Total pasivos corrientes		<u>498.574</u>
<b>OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO</b>	12	<u>33.318</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>		
Capital social	17	800
Perdida neta del año		<u>-13.396</u>
Total pasivos corrientes		<u>-12.596</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u><u>519.296</u></u>

  
\_\_\_\_\_  
Srta. Caridad Ribadeneira  
Gerente General

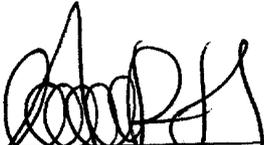
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Margarita Viteri  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 18) forman parte de estos estados financieros

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>
INGRESOS	14	1.652.968
COSTO DE VENTAS		-1.643.860
MARGEN BRUTO		<u>9.108</u>
GASTOS DE ADMINISTRACION	15	-22.504
PERDIDA EN OPERACIONES	16	<u>-13.396</u>
PERDIDA ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	13	<u>-13.396</u>
PERDIDA NETA DEL AÑO		<u>-13.396</u>
PERDIDA NETA POR ACCION		<u>-16,74</u>

  
Sra. Caridad Ribadeneira  
Gerente General

  
Ing. Margarita Viteri  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 18) forman parte de estos estados financieros

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
**(Expresado en dólares americanos)**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2008</u></b>
Recibido de clientes		1.588.189
Pagado a proveedores y empleados		-848.361
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>		<b><u>739.828</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de equipos	8	-68.615
Cargos diferidos		-54.668
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>		<b><u>-123.283</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Obligaciones bancarias		-646.753
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>		<b><u>-646.753</u></b>
<b>CAJA Y EQUIVALENTES:</b>		
Disminución neta durante el año		<u>-30.208</u>
Saldo al inicio del año		<u>33.966</u>
Saldo al final del año		<u><u>3.758</u></u>

(Continúa en la siguiente página ...)

Las notas adjuntas (1 a 18) forman parte de estos estados financieros

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
**(Expresados en dólares americanos)**

(Continuación...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2008</u>
<b>CONCILIACION DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
<b>Pérdida neta del año</b>		-13.396
<b>Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Depreciación de equipos	8	16.922
Amortización de cargos diferidos	9	20.159
<b>Cambio en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar		-64.779
Otras cuentas por cobrar		715.939
Cargos diferidos		102.618
Cuentas e impuestos por pagar		-37.635
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		<u>739.828</u>

  
Sra. Caridad Ribadeneira  
Gerente General

  
Ing. Margarita Viteri  
Contadora General

Las notas adjuntas (1 a 18) forman parte de estos estados financieros

**INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008**  
**(Expresadas en dólares americanos)**

**1. OBJETO DE LA COMPAÑIA**

La Compañía se constituyó en la República del Ecuador el 22 de agosto de 2006, en la ciudad de Quito, su objeto social es la ejecución de actividades generales relacionadas con los negocios inmobiliarios, tales como: promoción de edificaciones, fraccionamientos, administración de edificios, lotizaciones, compra venta de inmuebles, construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios; podrá también participar en el capital de otras compañías, recibir aportes de capital sea en numerario o especie, ceder y transferir acciones y participaciones de otras compañías, aceptar representaciones, agencias y mandatos de carácter mercantil que tengan relación con el objeto antes mencionado.

La Compañía inició su primer proyecto de construcción en el año 2007.

**2. RESUMEN DE LOS PRINCIPALES INDICADORES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA**

En el mes de marzo del año 2000 el Ecuador adoptó el dólar americano como moneda oficial, un resumen de la evolución de los principales indicadores de la economía ecuatoriana desde hace cinco años es el siguiente:

	<u>Año</u>				
	<u>2004</u>	<u>2005</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	<u>2008</u>
% de inflación anual	1,95	4,36	2,87	3,32	8,83
Balanza Comercial: Superávit (en millones de dólares)	344	912	1.055	1.189	1.373
Salario Mínimo (en dólares)	137	150	160	170	200
Deuda Externa Pública (en millones de dólares)	11.062	10.851	10.215	10.328	10.028
Deuda Externa Privada ( en millones de dólares)	5.849	6.662	6.143	6.767	7.739

### 3. POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### a) Esquema de políticas contables al 31 de diciembre de 2008

La Compañía prepara y presenta sus estados financieros principalmente de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), la Junta de Directores y otros cuerpos directivos de la Empresa son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros. La gerencia de la Compañía ha seleccionado y aplicado las políticas contables de la misma, de manera que los estados financieros cumplan con todos los requerimientos de cada NEC y permitan una presentación estructurada de la posición financiera y las transacciones realizadas por la Empresa. Los estados financieros presentan los resultados de la administración de los recursos confiados a la gerencia de la Compañía.

El Ecuador ha adoptado algunas Normas Internacionales de Contabilidad en ausencia de una NEC específica, la gerencia puede utilizar su juicio para desarrollar una política contable que provea información más útil a los usuarios, al hacer este juicio, la gerencia debe considerar: a) los requerimientos en las NEC que se refieren a asuntos similares; b) las definiciones, criterios establecidos por el Comité de Pronunciamientos del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador; y, c) pronunciamientos de otros organismos para el establecimiento de normas y prácticas aceptadas en la industria a la que pertenece la empresa.

Un resumen de las principales Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicadas por la Compañía y de las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

**Equipo.-** Al costo de adquisición; los activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, aplicando los porcentajes de depreciación establecidos por la Ley de Régimen Tributario Interno.

**Ingresos y Costos del Proyecto Inmobiliario.-** La Compañía registra los costos incurridos en la ejecución del proyecto hasta el momento en que se encuentra finalizado el mismo y listo para la venta.

Los ingresos por ventas registra una vez que ha entregado los departamentos debidamente acabados y se firma la respectiva escritura de compra – venta.

En el año 2007 la Compañía inició su primer proyecto de construcción denominado ZAMANI, el mismo que se terminó y fue vendido en el año 2008.

(Continúa en la siguiente página...)

### 3. POLÍTICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION Y PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación...)

**Participación trabajadores.-** Se constituye a la tasa del 15% de la utilidad contable y se carga a los resultados del año.

**Impuesto a la renta.-** Se calcula a la tasa del 25% sobre la utilidad tributable y se carga a los resultados del año. Si la Compañía decide reinvertir las utilidades del año aplicará la tasa del 15% siempre y cuando aumente el capital y adquiera maquinaria nueva por el valor de la reinversión.

**Registros contables y unidad monetaria.-** Los registros contables de la Compañía se llevan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial a partir de marzo de 2000.

### 4. CAJA Y EQUIVALENTES

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Caja	813
Bancos	1.666
Inversiones (1)	<u>1.279</u>
	<u>3.758</u>

(1) Corresponden a certificados de depósito a corto plazo en Fondos Pichincha.

### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Clientes por proyecto Zamani	<u>64.779</u>

En el Edificio Zamani en el año 2008, se realizó un cronograma de entrega de departamentos dependiendo de los pagos finales o de los desembolsos de los préstamos hipotecarios que los clientes solicitaron a entidades financieras. El monto presentado en esta cuenta corresponde a los saldos pendientes de pago de cada copropietario del proyecto concluido.

**6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Otras cuentas por cobrar	13.262
Impuestos anticipados	4.899
Total	<u>18.161</u>

**7. PROYECTOS EN CURSO**

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Proyecto Kantú	264.716
	<u>264.716</u>

Al 31 de diciembre de 2008 el rubro está conformado principalmente por: terreno por 225.000, y varios desembolsos por planos, honorarios al arquitecto, pagos municipales, pagos a los bomberos y al Colegio de Arquitectos del proyecto inmobiliario denominado Kantú; se espera concluir este proyecto en junio de 2009. En el año 2008 se empezó con el diseño de 12 departamentos y se iniciaron los trámites necesarios para ingresar los planos de proyecto en el cuerpo de bomberos, Municipio de Quito y poder comenzar en el año 2009 con la ejecución del mismo (ver nota a los estados financieros N° 14).

**8. EQUIPOS**

El rubro está conformado por:

	<b>% de tasa anual de depreciación</b>	<u>2008</u>
Vehículos (1)	20	105.219
Equipo de computación	33	2.606
Total		107.825
Menos - depreciación acumulada		-20.581
Neto		<u>87.244</u>

(1) Incluye un vehículo para realizar trabajos en la obra y otro para uso administrativo de la gerencia de la Compañía.

(Continúa en la siguiente página...)

**8. EQUIPOS**

(Continuación...)

El movimiento de los equipos durante el año es el siguiente:

	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	35.550
Adquisiciones	68.616
Depreciación del año	<u>-16.922</u>
Saldo al final del año	<u>87.244</u>

**9. CARGOS DIFERIDOS**

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Gastos preoperativos	100.798
Menos- amortización acumulada	<u>-20.159</u>
	<u>80.639</u>

Constituyen gastos relacionados con la etapa preoperacional de la Compañía, incluyen la investigación y apertura de nuevos mercados, estos gastos se amortizan a razón del 20% anual.

**10. CUENTAS POR PAGAR**

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Proveedores	1.397
Accionistas (1)	<u>488.541</u>
	<u>489.938</u>

(1) Corresponde a préstamos por 488.348 del Sr. Juan Ribadeneira y 193 de la Sra. Caridad Ribadeneira. En el primer caso la deuda corresponde principalmente a los valores pagados para la compra de terrenos, para la ejecución de los proyectos inmobiliarios Zamani y Kantú por un valor de 225.000 cada uno y que de común acuerdo se cancelarán a la finalización total de los proyectos, no existen contratos escritos de los préstamos.

**11. IMPUESTOS POR PAGAR**

El rubro está conformado por:

	<u>2008</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	6.887
Retenciones en la fuente Impuesto al Valor Agregado	<u>596</u>
	<u>7.483</u>

**12. OBLIGACIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo de 33.318, está constituido por el valor pendiente de pago a la institución financiera DANPARK ENTERPRISES de la ciudad de Nasau –Bahamas cuyos vencimientos son menores a un año y generan una tasa de interés fija del 7% anual. La obligación fue contraída con el objeto de financiar el proyecto Zamani.

**13. IMPUESTO A LA RENTA**

**a) Conciliación tributaria.-**

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

	<u>2008</u>
Pérdida antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	-13.396
(+) Gastos no deducibles	<u>2.345</u>
Pérdida tributaria	<u>-11.051</u>

(Continúa en la siguiente página...)

**13. IMPUESTO A LA RENTA**

(Continuación...)

**b) Movimiento de impuesto a la renta.-**

El movimiento de impuesto a la renta durante el año es el siguiente:

	<u>2008</u>
Saldo al inicio del año	
Anticipo	4.899
Retenciones en la fuente	-
Impuesto causado del año	-
Saldo al final del año	<u>4.899</u>

**c) Revisiones fiscales.-**

La compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución.

**14. INGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2008, el saldo total de la cuenta asciende a 1.652.968, los ingresos están conformados por las ventas de los 12 departamentos del proyecto ZAMANI. Las edificaciones se encuentran localizadas en una zona residencial denominada Miravalle en la parroquia de Nayón.

**15. GASTOS DE ADMINISTRACION**

	<u>2008</u>
Intereses financieros	2.345
Amortización de gastos preoperativos	<u>20.159</u>
	<u>22.504</u>

**16. PERDIDA DE OPERACIONES EN EL AÑO 2008**

La pérdida de año 2008 se genera básicamente por la subida en el precio de los materiales de construcción y la dificultad de incrementar los precios de venta de los departamentos, debido a que los mismos fueron pactados a través de una promesa de compra – venta al momento de iniciar la construcción; esta estrategia de venta de la Compañía fue modificada en el año 2009.

**17. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2008 el capital social autorizado es de 800 acciones de un dólar cada una.

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde el cierre del año 2008 hasta la fecha de emisión del informe de los auditores externos (marzo, 22 de 2010), no existen eventos subsecuentes importantes que deban ser revelados como parte de una presentación razonable de los estados financieros adjuntos a estas notas.