

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA..

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2003 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoria.
2. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas de Auditoria generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoria de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación.
3. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta, 12% del Impuesto al Valor Agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.
4. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y hasta la presenta fecha no se ha realizado una intervención tributaria.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonable la situación financiera de SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2003 como también el estado de resultados de sus operaciones y cambios en la posición financiera por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.

Cuenca, abril 12 del 2004.


Alfonso Zúñiga Avila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DEL 2003

ACTIVO

DISPONIBLE				57,397.76
Caja			1,720.00	
Bancos			<u>55,677.76</u>	
EXIGIBLE				77,568.43
Clientes			42,568.43	
Cuentas por cobras			<u>35,000.00</u>	
REALIZABLE				1,149,404.42
Terrenos urbanizados			<u>1,149,404.42</u>	
PAGOS ANTICIPADOS				9,614.47
Impuestos anticipados			1,360.12	
Anticipo a proveedores			6,105.00	
Seguros anticipados			<u>2,149.35</u>	
FIJO	V. ORIGINAL	DEPRECIACION		115,557.05
Terrenos	23,309.76		23,309.76	
Edificio	24,582.34	1,946.10	22,636.24	
Muebles y Enseres	6,206.73	1,169.54	5,037.19	
Equipo de computación	7,497.43	3,123.57	4,373.86	
Vehiculos	84,000.00	23,800.00	<u>60,200.00</u>	
	<u>145,596.26</u>	<u>30,039.21</u>		
DIFERIDO				261,257.11
Gastos anticipados	261,257.11		<u>261,257.11</u>	
				<u><u>1,670,799.24</u></u>

PASIVO

EXIGIBLE CORTO PLAZO		1,563,713.73
Documentos por pagar	315,246.00	
Préstamos Bancarios	424,000.00	
Proveedores	34,907.08	
Cobros anticipados	17,088.71	
Cuentas por pagar	683,927.23	
Provisión para beneficios sociales	31,636.84	
I.E.S.S. por pagar	475.81	
Impuestos por pagar	2,519.99	
Provisión de gastos	15,665.83	
Provisión de infraestructura	<u>38,246.24</u>	
PATRIMONIO NETO		102,725.18
Capital	10,000.00	
Reserva legal	436.26	
Aporte para futura capitalización	84,000.00	
Utilidades acumuladas	<u>8,288.92</u>	
RESULTADOS		4,360.33
Utilidad del Ejercicio.	<u>4,360.33</u>	
		<u><u>1,670,799.24</u></u>

**BALANCE DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2003**

VENTAS		1,586,362.72
Ventas de terrenos	1,274,362.72	
Ventas de viviendas	<u>312,000.00</u>	
COSTOS DE VENTAS		1,337,071.16
Terrenos	1,143,611.09	
Viviendas	<u>193,460.07</u>	
U.B. EN VENTAS		<u>249,291.56</u>
OTROS INGRESOS		275.11
U.B. TOTAL		<u>249,566.67</u>
COSTOS GENERALES		242,020.52
Gastos de administración	148,989.67	
Gastos en obras de infraestructura	6,643.78	
Gastos financieros	85,144.75	
Gastos varios	<u>1,242.32</u>	
UTILIDAD NETA		<u>7,546.15</u>
15% Participación a trabajadores		<u>1,318.27</u>
		6,227.88
Utilidad después del 15% para trabajadores	6,227.88	
Más gastos no deducibles	<u>1,242.32</u>	
25% Impuesto a la Renta sobre esta base	7,470.20	<u>1,867.55</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u><u>4,360.33</u></u>

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2003**

CAPITAL PARTICIPACIONES

Saldo al inicio y final del periodo 10,000.00

UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

Reserva Legal	436.26	
Utilidades acumuladas	8288.92	
Utilidades del ejercicio	<u>4360.33</u>	
		13,085.51

APORTE DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION

Saldo al inicio y final del periodo 84,000.00

107,085.51

ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

FUENTES DE CAPITAL DE TRABAJO

Utilidades no distribuidas	(8,288.92)
Utilidade del ejercicio	4,364.85
Reserva legal	(436.26)
Préstamo a largo plazo	440,000.00

PARTIDAS QUE NO UTILIZAN CAPITAL DE TRABAJO

Depreciaciones	(20,768.87)
Amortizaciones	43,980.17
	<u>458,850.97</u>

USOS DE CAPITAL DE TRABAJO

Adicion a Propiedad, Plantas y Equipo	235.20
	<u>235.20</u>

Disminución en el capital de trabajo 459,086.17

CAMBIOS EN LOS COMPONENTES DEL CAPITAL DE TRABAJO

Aumento (Disminucion) en el capital de trabajo	
Efectivo	16,841.70
Cuentas y Documentos por Cobrar	(4,475.74)
Inventarios	1,271,953.51
Otros activos	(7,312.79)
	<u>1,277,006.68</u>

AUMENTO (DISMINUCION) EN EL PASIVO CIRCULANTE

Cuentas y documentos por pagar	817,920.51
	<u>817,920.51</u>

DISMINUCION EN EL CAPITAL DE TRABAJO

459,086.17
1,277,006.68

SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA..

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

La compañía fue constituida en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay el 6 de diciembre del año 2000 para dedicar su actividad a la compraventa, arrendamiento, administración y explotación de bienes inmuebles, así como a otras actividades relacionadas con la ingeniería civil y la arquitectura.

2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD.

Los registros contables se hallan expresados en dólares (\$) unidad monetaria de la república del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La compañía no registra la provisión para cubrir futuros riesgos de pérdida que se puedan dar por cuentas incobrables de clientes.

2.3 INVENTARIOS.

El inventario está considerado a su costo de adquisición más las inversiones realizadas en las mismas.

2.4 PARTICIPACION DEL 15% DE UTILIDADES A TRABAJADORES.

En cumplimiento a disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo la compañía entrega a sus empleados y trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos.

2.5 IMPUESTO A LA RENTA.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones correspondientes:

Impuesto a la Renta.
Impuesto a la Retención en la Fuente.
Impuesto al Valor Agregado.

2.6 DEPRECIACIONES.

La Empresa calcula la depreciación de su propiedad, y equipos utilizando el método de la línea recta en los siguientes porcentajes anuales:

	SALDO INICIAL	DEPRECIAC AÑO 2003	SALDO A DIC-31-03	PORCENTAJE DEPRECIAC
Edificio	716.98	1,229.12	1,946.10	5%
Muebles y enseres	548.87	620.67	1,169.54	10%
Equipo de computación	1,004.49	2,119.08	3,123.57	33%
Vehículos	7,000.00	16,800.00	23,800.00	20%
	<u>9,270.34</u>	<u>20,768.87</u>	<u>30,039.21</u>	

2.7 COSTOS.

Los costos de venta son obtenidos desde las hojas de costos correspondientes

3. BANCOS.

Existen saldos disponibles en los siguientes bancos:

Banco del Pichincha	49,766.95
Produbanco	3,033.90
Banco Internacional	2,387.80
Mutualista Pichincha	489.11
	<u>55,677.76</u>

4. CLIENTES.

El saldo deudor se indica en la siguiente nómina:

Pesantes G. Manuel	8,872.80
Jarrón Mora	416.20
Arias M. Fernando	2,000.00
Lucero L. Hugo	1,958.19
Ramirez S. Carlos	3,580.00
Coellar L. Gerardo	522.00
Molina N. Fany	1,122.80
Valdiviezo Tatiana	1,234.00
Gavilanes M. Wilson	2,792.27
Molina N. Fany	4,368.00
Iñiguez Miguel	15,702.17
	<u>42,568.43</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Al interior de esta cuenta constan los siguientes deudores:

Ing. Fabián Ordóñez 35,000.00

6. TERRENOS:

Terrenos Urbanizados 1,149,404.42

7. IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Retención de Impuestos a la Renta 1,360.12

8. ANTICIPO A PROVEEDORES

Los siguientes anticipos realizados:

Berneio Pesantes	4,380.00
Tenecela Fausto	205.00
Albormoz Boris	500.00
Morocho M. Agustín	20.00
Roura Fabiola	1,000.00
	<u>6,105.00</u>

9. SEGUROS ANTICIPADOS.

Seguro del vehículo. 2,149.35

10. ACTIVO FIJO.

Las siguientes inversiones realizadas en el ejercicio:

	SALDO INICIAL	COMPRAS EN EL EJERCICIO	SALDO A DIC-31-03
Terrenos	23,309.76		23,309.76
Edificio	24,582.34		24,582.34
Muebles y enseres	6,206.73		6,206.73
Equipo de computación	7,262.23	235.20	7,497.43
Vehiculos	84,000.00		84,000.00
	<u>145,361.06</u>	<u>235.20</u>	<u>145,596.26</u>

11. GASTOS ANTICIPADOS.

Corresponde a inversiones realizadas en su activo realizable que, a medida que se vayan vendiendo los bienes se van amortizando estos gastos.

12. DOCUMENTOS POR PAGAR.

Sergio Ordóñez Torres \$ 315,246.00 Saldo de la compra del terreno y no genera intereses.

13. PRESTAMOS BANCARIOS

Corresponde a las siguientes instituciones bancarias por préstamos con garantías sobre firmas:

BANCOS	VALOR	INTERES	VENCIMINETO
Produbaco	33,000.00	17%	jun/16/04
Produbaco	41,000.00	16%	jun/21/04
Produbaco	30,000.00	17%	ene/12/04
	<u>104,000.00</u>		
Pichincha	70,000.00	16%	mzo/22/04
Pichincha	150,000.00	15%	ene/10/04
	<u>220,000.00</u>		
Internacional	100,000.00	16%	mzo/23/04
	<u>424,000.00</u>		

14. PROVEEDORES

Deudas pendientes por compras a crédito

Fernandez Castro Fernando	373.18
Seña X	126.72
Conceel S.A.	209.36
Carrión Pablo (fondo rotativo)	1,396.04
Crespo Polo Cristian	311.46
Fondo rotativo	9.00
Hornipisos Cia. Ltda.	30,148.75
Lovato Ernesto Ing.	276.00
Saavedra Eugenio	184.00
Saquimaula G. Juan	1,258.57
Bolívar Compañía de seguros S.A.	614.00
	<u>34,907.08</u>

15. COBROS ANTICIPADOS.

Existen los siguientes anticipos

Arteaga Alfredo	16,700.00
Caldera Rolando	388.71
	<u>17,088.71</u>

16. CUENTAS POR PAGAR

Son la siguientes deudas que no generan intereses

Econ. Esteban Crespo C.	355,711.86
Ing. Fabián Ordoñez M.	328,215.37
	<u>683,927.23</u>

17. PROVISIÓN PARA BENEFICIO SOCIALES.

Se ha realizado las provisiones correspondientes, las mismas servirán para atender el pago de las obligaciones patronales en las fechas correspondientes, para lo cual se ha considerado de acuerdo a disposiciones del Régimen Laboral y son como sigue:

Sueldos por pagar	29,601.79
Décimo Tercer Sueldo	554.33
Décimo Cuarto Sueldo	377.72
Fondos de reserva	1,103.00
	<u>31,636.84</u>

18. I.E.S.S. POR PAGAR.

Aportes al I.E.S.S. por diciembre del 2003: \$ 475.81

19. IMPUESTOS POR PAGAR.

Incluye

Impuestos retenidos	419.41
12% I.V.A. Retenido	233.03
25% Impuesto a la renta	<u>1,867.55</u>
	2,519.99

20. PROVISIÓN DE GASTOS.

Gastos pendientes del pago a diciembre del 2003

Agua y teléfono	206.81
Energía Eléctrica	42.67
Intereses por pagar	13,714.18
Comisiones a mutualista Pichincha	<u>1,702.17</u>
	15,665.83

21. PROVISIÓN PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

Para establecer el costo de ventas de la urbanización se realizan las siguientes provisiones:

Provisión para obras de infraestructura	38,051.36
Provisión para obras de vivicada	<u>194.88</u>
	38,246.24

22. CAPITAL

El capital social de la empresa es de \$10,000.00 dividido en 10,000 participaciones iguales e indivisibles de \$ 1 cada una integrado de la siguiente manera:

Eco. Esteban Crespo Cordero	3,400.00	34.00 %
Eco. Esteban Crespo Polo	800.00	8.00 %
Sr. Cristian Crespo Polo	800.00	8.00 %
Ing. Fabián Ordoñez Martínez	3,400.00	34.00 %
Sr. Sebastián Ordoñez Arizaga	800.00	8.00 %
Sr. Javier Ordoñez Arizaga	800.00	8.00 %
	<u>10,000.00</u>	

23. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Los aportes corresponden a:

Eco. Esteban Crespo Cordero	42,000.00
Ing. Fabián Ordoñez Martínez	<u>42,000.00</u>
	84,000.00

24. RESERVA LEGAL

Corresponde a la reserva sobre las utilidades del año 2002

25. UTILIDAD ACUMULADA.

La utilidad de los socios por el año 2002 que no fueron repartidas.

26. INDICADORES FINANCIEROS.

A continuación se presenta el Balance con las tendencias del mismo, así como los índices financieros:

SOLHABITAT CIA. LTDA.

	2002	% Integral	2003	% Integral	Tendencia
DISPONIBLE	74,239.46	100.0%	57,397.76	100.0%	-22.7%
Caja	1,720.00	2.3%	1,720.00	3.0%	0.0%
Bancos	72,519.46	97.7%	55,677.76	97.0%	-23.2%
EXIGIBLE	73,092.69	100.0%	77,568.43	100.0%	6.1%
Civiles	6,383.00	8.7%	42,588.43	54.9%	566.9%
Cuentas por Cobrar	35,000.88	48.0%	35,000.00	45.1%	-0.2%
Pagos Anticipados	31,604.38	43.2%		0.0%	0.0%
Anticipo a empleados	27.43	0.0%		0.0%	0.0%
REALIZABLE	2,421,352.93	100.0%	1,149,404.42	100.0%	-52.5%
Terrenos	1,626,613.37	67.2%	1,149,404.42	100.0%	-29.3%
Obras de Infraestructura	711,434.32	29.4%		0.0%	0.0%
Obras en proceso de Viviendas	83,313.24	3.4%		0.0%	0.0%
PAGOS ANTICIPADOS	2,301.68	100.0%	9,614.47	100.0%	317.7%
Seguros Anticipados	2,073.88	90.1%	2,149.35	22.4%	3.6%
Impuestos Anticipados	227.80	9.9%	1,360.12	14.1%	497.1%
Anticipo a proveedores		0.0%	6,105.00	63.5%	2580.0%
FLUJO	145,361.06	100.0%	145,586.28	100.0%	0.2%
Terrenos	23,309.76	16.0%	23,309.76	16.0%	0.0%
Edificio	24,582.34	16.9%	24,582.34	16.9%	0.0%
Muebles y Enseres	6,206.73	4.3%	6,206.73	4.3%	0.0%
Equipo de Oficina	7,282.23	5.0%	7,497.43	5.1%	3.2%
Vehiculos	84,000.00	57.8%	84,000.00	57.7%	0.0%
DEPRECIACIONES	-9,270.34	100.0%	-30,039.21	100.0%	224.0%
DIFERIDO	217,276.94	100.0%	261,257.11	100.0%	20.2%
Gastos Anticipados	217,276.94	100.0%	261,257.11	100.0%	20.2%
TOTAL DEL ACTIVO:	2,942,988.19		1,670,799.24		
EXIGIBLE CORTO PALZO	2,381,634.24	100.0%	1,563,713.73	100.0%	-34.3%
Documentos por Pagar	522,970.46	22.0%	315,246.00	20.2%	-39.7%
Prestamos Bancarios	859,000.00	36.1%	424,000.00	27.1%	-50.6%
Proveedores	27,630.72	1.2%	34,907.08	2.2%	26.3%
Cuentas por Pagar	677,927.23	28.5%	683,927.23	43.7%	0.9%
Provision para beneficios Sociales	11,132.65	0.5%	31,636.84	2.0%	184.2%
IESS por Pagar	530.19	0.0%	475.81	0.0%	-10.3%
Impuestos por Pagar	11,514.42	0.5%	2,519.99	0.2%	-78.1%
Provision de Gastos	40,378.89	1.7%	15,685.83	1.0%	-61.2%
Provision de Infraestructura	230,549.88	9.7%	38,246.24	2.4%	-83.4%
Cobros Anticipados		0.0%	17,086.71	1.1%	0.0%
EXIGIBLE LARGO PALZO	440,000.00	100.0%		0.0%	0.0%
Documentos por Pagar	440,000.00	100.0%		0.0%	0.0%
PATRIMONIO NETO	94,000.00	100.0%	102,725.18	100.0%	9.3%
Capital	10,000.00	10.6%	10,000.00	9.7%	0.0%
Reserva Legal			436.26		
Aporte para Futuras Capitalizaciones	84,000.00	89.4%	84,000.00	81.8%	0.0%
Utilidades acumuladas			8,288.92	8.1%	\$:REP!
RESULTADOS	8,725.18	100.0%	4,360.33	100.0%	-50.0%
Utilidad del Ejercicio	8,725.18	100.0%	4,360.33	100.0%	-50.0%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO:	2,924,369.42		1,670,799.24		
INDICADORES FINANCIEROS:	2002		2003		
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:					
VENTAS/CAPITAL SOCIAL					
UTILIDAD/VENTAS					
VENTAS/ACTIVOS					
ACTIVOS/CAPITAL	31.31		16.28		
RAZON CIRCULANTE:					
A.CIRCULANTE/P.CIRCULANTE	1.08		0.82		
PRUEBA ACIDA:					
EFECC/CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0.06		0.09		
RAZON DEUDA A ACTIVO:					
P.TOTAL/A.TOTAL	0.96		0.94		
RAZON DEUDA CORTO PLAZO:					
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0.81		0.94		

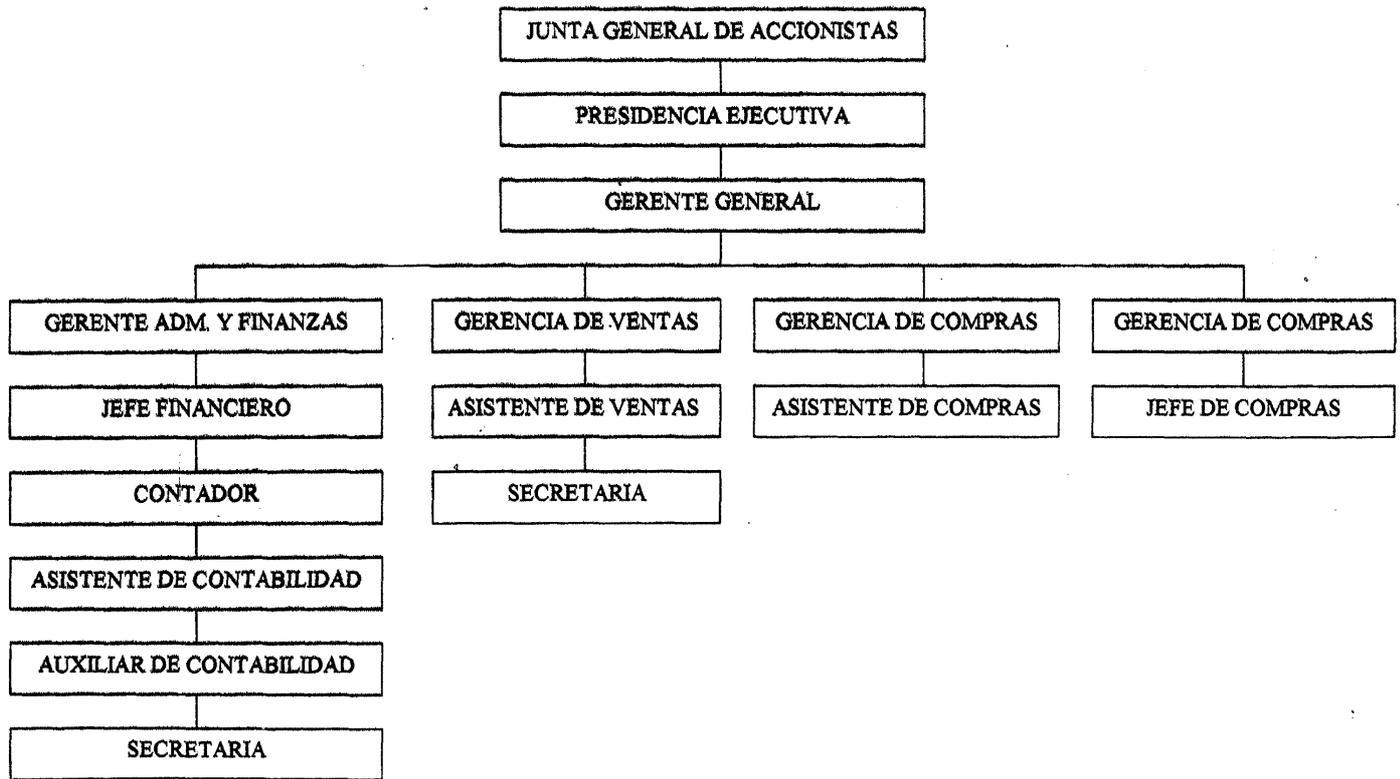
27. INFORME TRIBUTARIO.

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecido por el Servicio de rentas Internas, según Resolución 1071 publicado en el R.O. 740 del 8 de enero del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoria externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones, las mismas se presentarán en el S.R.I.

28. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑIA.

La compañía cuenta con una estructura organizacional de tipo funcional que presento a continuación:

ORGANIGRAMA FUNCIONAL



29. EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre del 2003 y a la fecha de preparación de este informe (abril 12 del 2004) no se han producido eventos económicos que, en opinión de la gerencia, deban ser revelados