

## 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 2004 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 auditoría 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 2004 como también el estado de resultados de sus operaciones y flujo de efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.

Cuenca, mayo 25 del 2005.

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

**BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DEL 2004**

**ACTIVO**

<b>DISPONIBLE</b>				15.799,40
Caja			1.720,00	
Bancos			<u>14.079,40</u>	
<b>EXIGIBLE</b>				28.538,78
Clientes			21.918,78	
Pagos anticipados			<u>6.620,00</u>	
<b>REALIZABLE</b>				811.457,39
Terrenos urbanizados			<u>811.457,39</u>	
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>				146,41
Impuestos anticipados			<u>146,41</u>	
<b>FIJO</b>	<b>V. ORIGINAL</b>	<b>DEPRECIACION</b>		94.965,05
Terrenos	23.309,76		23.309,76	
Edificio	24.582,34	3.175,23	21.407,11	
Muebles y Enseres	6.206,73	1.790,20	4.416,53	
Equipo de oficina	1.572,78	377,66	1.195,12	
Equipo de computación	5.924,65	4.688,12	1.236,53	
Vehículos	<u>84.000,00</u>	<u>40.600,00</u>	43.400,00	
	145.596,26	50.631,21		
<b>DIFERIDO</b>				157.230,31
Gastos anticipados			<u>157.230,31</u>	
				<u><b>1.108.137,34</b></u>

## **PASIVO**

---

<b>EXIGIBLE CORTO PLAZO</b>		998.850,43
Proveedores	3.634,03	
Sueldos por pagar	39.580,45	
15% Participación a trabajadores	555,76	
Cuentas por pagar	947.270,05	
Provisión para cargas sociales	2.344,48	
Aportes al I.E.S.S.	557,08	
Impuestos retenidos	879,87	
Provisión de gastos	<u>4.028,71</u>	
<b>PATRIMONIO NETO</b>		107.085,51
Capital social	10.000,00	
Reserva legal	654,28	
Aporte para capitalización futura	84.000,00	
Utilidades no distribuidas	<u>12.431,23</u>	
<b>RESULTADOS</b>		2.201,40
Utilidad del Ejercicio.	<u>2.201,40</u>	
		<u><u><b>1.108.137,34</b></u></u>

**BALANCE DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2004**

<b>VENTAS</b>		362.504,93
Ventas de lotes	<u>362.504,93</u>	
<b>- COSTOS DE VENTAS</b>		299.895,67
Lotes		<u>62.609,26</u>
U.B. EN VENTAS		
<b>OTROS INGRESOS</b>		<u>235,67</u>
U.B. TOTAL		62.844,93
<b>COSTOS GENERALES</b>		59.300,44
Gastos de administración	53.124,28	
Gastos financieros	<u>6.176,16</u>	
<b>UTILIDAD NETA</b>		3.544,49
15% Participación a trabajadores		<u>555,76</u>
		2.988,73
<b>CONCILIACION TRIBUTARIA</b>		
Utilidad después del 15% participación a trabajadores	2.988,73	
Gastos no deducibles	<u>160,57</u>	
25% sobre esta base imponible	3.149,30	
		<u>787,33</u>
A disposición de la Junta General		2.201,40
<b>UTILIDAD POR PARTICIPACION (en U.S. dólares)</b>		0,3544

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS  
A DICIEMBRE 31 DEL 2004**

---

<b>CAPITAL PARTICIPACIONES</b>		
Saldo al inicio y final del periodo		10.000,00
<b>UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS</b>		
Reserva Legal		
Saldo al inicio del periodo	436,26	
Incremento del periodo	218,02	
Utilidades acumuladas		
Saldo al inicio del periodo	8.288,92	
Incremento en el periodo	4.142,31	
Utilidad del ejercicio	<u>2.201,40</u>	
		15.286,91
<b>APORTE DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION</b>		
		<u>84.000,00</u>
		<b><u>109.286,91</u></b>

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003**

---

**FUENTES DEL FONDO DEL PERIODO**

Resultados	2.158,93
Depreciaciones	(20.592,00)
Reserva legal	(218,02)
Utilidades acumuladas	(4.142,31)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Exigible	(49.029,64)
Realizable	(337.947,04)
Pagos anticipados	(9.468,06)

---

**FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN** (419.238,14)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE INVERSIÓN**

Activo diferido	(104.026,80)
-----------------	--------------

---

(104.026,80)

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Exigible a corto plazo	564.863,30
------------------------	------------

---

564.863,30

**CAJA DISPONIBLE FINAL** 41.598,36

**TOTAL DEL MOVIMINETO**

**EXPLICADO EN:**

Caja y Bancos al final	15.799,40
Caja y Bancos al inicio	57.397,76

---

41.598,36

## **SOLUCIONES HABITACIONALES SOLHABIT CIA. LTDA..**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

#### **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 aplicando los porcentajes que se presentan en el siguiente cuadro de depreciación acumulada:

	<b>SALDO A DIC.31-03</b>	<b>DEPRECIAC AÑO2004</b>	<b>SALDO A DIC-31-04</b>
Edificio	1,946.10	1,229.13	3,175.23
Muebles y enseres	1,169.54	998.32	2,167.86
Equipo de computación	3,123.57	1,564.55	4,688.12
Vehículos	<u>23,800.00</u>	<u>16,800.00</u>	<u>40,600.00</u>
	30,039.21	20,592.00	50,631.21

## 2.7 COSTOS.

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

## 3. BANCOS.

Existen saldos disponibles en las siguientes cuentas bancarias:

Banco del Pichincha	8,686.58
Banco Internacional	5,240.84
Mutualista Pichincha	<u>151.98</u>
	14,079.40

## 4. CLIENTES.

El saldo deudor de clientes es siguiente:

Jarrín Mora	828.08
Mora Oswaldo	1,004.48
Arias M. Fernando	2,000.00
Lucero L. Hugo	8,485.49
Ramirez S. Carlos	3,580.00
Coellar Ulloa Scott	2,750.40
Gavilanes M. Wilson	2,142.27
Molina N. Nany	728.00
Caldera Rolando	400.06
	<hr/>
	21,918.78

**5. PAGOS ANTICIPADOS**

Por los siguientes anticipos realizados:

Bermeo Jaime	4,380.00
García Alvear	740.00
Vivar Juan	1,500.00
	<hr/>
	6,620.00

**6. TERRENOS:**

Terrenos urbanizados 6,497.12m<sup>2</sup> \$ 811,457.39

**7. IMPUESTOS ANTICIPADOS.**

Retención de Impuestos a la Renta \$ 146.41

**8. ACTIVO FIJO**

En este ejercicio no hubo movimiento en esta cuenta, manteniéndose igual:

Terrenos	23,309.76
Edificio	24,582.34
Muebles y enseres	6,206.73
Equipo de oficina	1,572.78
Equipo de computación	5,924.65
Vehículos	84,000.00
	<hr/>
	145,596.26

**9. GASTOS ANTICIPADOS.**

Corresponde a inversiones realizadas en su activo realizable que, a medida que

se vayan vendiendo los bienes se van amortizando estos gastos.

**10. PROVEEDORES**

Por compras a crédito a corto plazo:

Fernandez Castro Fernando	135.07
Conecel S.A.	165.77
Carrión Pablo (fondo rotativo)	1,457.22
Crespo Cristian	311.46
Ullaguari Rocío	377.80
Bolívar Compañía de seguros S.A.	619.00
Mosquera Habrahám	15.71
Muy Lucero Segundo	276.00
Lovato Ernesto Ing.	276.00
	<u>3,634.03</u>

**11. SUELDOS POR PAGAR.**

Roles de sueldos pendientes de pago \$ 39,580.45

**12. 15% PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES.**

Utilidad correspondiente al año 2004 \$ 555.76

**13. CUENTAS POR PAGAR.**

Por préstamos de los siguientes:

Econ. Esteban Crespo C.	534,711.86
Ing. Fabián Ordoñez	404,409.87
Jara Angel	8,000.00
Fernandez Fernando	148.32
	<u>947,270.05</u>

**14. PROVISIÓN PARA CARGAS 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:

Décimo Tercer Sueldo	641.00
Décimo Caurto Sueldo	569.96
Fondos de reserva	<u>1,133.52</u>
	<b>2,344.48</b>

**15. APORTES AL I.E.S.S.**

Planilla de aportes al I.E.S.S. por diciembre del 2004: \$ 557.08

**16. IMPUESTOS RETENIDOS.**

Retención de impuestos por pagar: \$ 879.87

**17. PROVISIÓN PARA GASTOS.**

Estimaciones contables por gastos pendientes del pago:

Agua y teléfono	938.09
Mantenimiento	304.87
Otros gastos	1,105.75
Diseños	<u>1,680.00</u>
	<b>4,028.71</b>

**18. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la empresa es de \$10,000.00 dividido en 10,000 participaciones iguales e indivisibles de \$ 1.00 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 Martinez	3,400.00	34.00 %
Sr. Sebastián Ordoñez Arizaga	800.00	8.00 %
Sr. Javier Ordóñez Arizaga	<u>800.00</u>	<u>8.00 %</u>
	<b>10,000.00</b>	<b>100.00 %</b>

**19. RESERVA LEGAL**

Corresponde a reservas realizadas sobre las utilidades \$ 654.28

**20. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.**

Aporte de los siguientes socios:

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

**21. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS.**

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

**22. BALANCE DE RESULTADOS.**

Con el afán de verificar las variaciones existentes entre los años 2004 y 2003, a continuación se presenta el siguiente cuadro.

	2004	2003	VARIACION
VENTAS	362,504.93	1,586,362.72	-1,223,857.79
Costo de ventas	<u>299,895.67</u>	<u>1,337,071.16</u>	-1,037,175.49
U.B. EN VENTAS	62,609.26	249,291.56	
OTROS INGRESOS	<u>235.67</u>	<u>275.11</u>	-39.44
U.B. TOTAL	62,844.93	249,566.67	-186,721.74
COSTOS GENERALES	<u>59,300.44</u>	<u>242,020.52</u>	-182,720.08
UTILIDAD CONTABLE	3,544.49	7,546.15	-4,001.66
15% Participación a trabajadores	<u>555.76</u>	<u>1,318.27</u>	-762.51
	2,988.73	6,227.88	-3,239.15
Impuesto a la Renta	<u>787.33</u>	<u>1,867.55</u>	-1,080.22
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2,201.40	4,360.33	-2,158.93

Por lo expuesto se observa que en el año 2004, a nivel general, bajaron todas sus cuentas, las ventas bajaron considerablemente, se observa también el control de los Costos Generales que contribuyó para que los resultados no sean negativos.

**23. INFORME DE CUMPLIMIENTO 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 auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones, las

mismas se presentarán en el S.R.I.

**24. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

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

**25. TENDENCIAS E INDICES.**

Separadamente en hoja adjunta presentamos este informe.

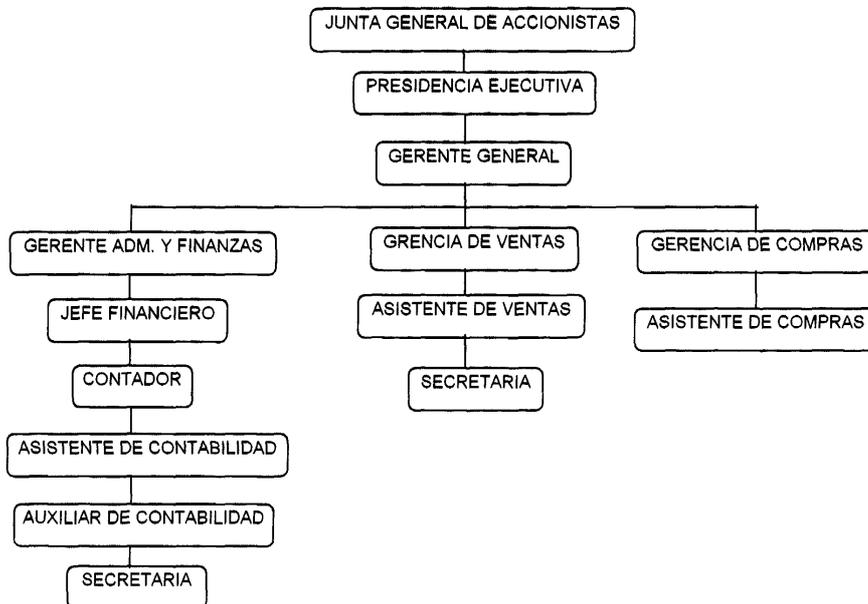
**26. ENTORNO ECONOMICO.**

La actividad de la empresa es la construcción y comercialización de bienes inmuebles, mientras la ventas se mantengan acordes a las inversiones la situación económica se mantendrá normal, si las ventas se detienen habrá falta de liquidez.

**27. EVENTOS SUBSECUENTES**

Al 31 de diciembre de 2004 y la fecha de preparación de este informe (mayo 25 del 2005) no se han producido eventos económicos que, en opinión de gerencia, deban ser revelados.

**SOLHABIT CIA. LTDA.**  
**ORGANIGRAMA FUNCIONAL**



**SOLHABITAT CIA. LTDA.**

	2003	% Integral	2004	% Integral	% Tendencia
<b>DISPONIBLE</b>	<b>57.397,76</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.799,40</b>	<b>100,0%</b>	<b>-72,5%</b>
Caja	1.720,00	3,0%	1.720,00	10,9%	0,0%
Bancos	55.677,76	97,0%	14.079,40	89,1%	-74,7%
<b>EXIGIBLE</b>	<b>77.568,42</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.538,78</b>	<b>100,0%</b>	<b>-63,2%</b>
Clientes	42.568,42	54,9%	21.918,78	76,8%	-48,5%
Cuentas por Cobrar	35.000,00	45,1%	6.620,00	23,2%	-81,1%
Pagos Anticipados					
<b>REALIZABLE</b>	<b>1.149.404,43</b>	<b>100,0%</b>	<b>811.457,39</b>	<b>100,0%</b>	<b>-29,4%</b>
Terrenos urbanizados	1.149.404,43	100,0%	811.457,39	100,0%	-29,4%
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>9.614,47</b>	<b>100,0%</b>	<b>146,41</b>	<b>100,0%</b>	<b>-98,5%</b>
Impuestos Anticipados	1.360,12	14,1%	146,41	100,0%	-89,2%
Anticipo a proveedores	6.105,00	63,5%			
Seguros anticipados	2.149,35	63,5%			
<b>FIJO</b>	<b>145.596,26</b>	<b>100,0%</b>	<b>145.596,26</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,0%</b>
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 Computación	7.497,43	5,1%	7.497,43	5,1%	0,0%
Vehiculos	84.000,00	57,7%	84.000,00	57,7%	0,0%
<b>DEPRECIACIONES</b>	<b>-30.039,21</b>	<b>100,0%</b>	<b>-50.631,21</b>	<b>100,0%</b>	<b>68,6%</b>
<b>DIFERIDO</b>	<b>261.257,11</b>	<b>100,0%</b>	<b>157.230,31</b>	<b>100,0%</b>	<b>-39,8%</b>
Gastos Anticipados	261.257,11	100,0%	157.230,31	100,0%	-39,8%
<b>TOTAL DEL ACTIVO:</b>	<b>1.670.799,24</b>		<b>1.108.137,34</b>		

