

86 638

---

**ING. COM. DARWIN RAMÍREZ MBA**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE CALIFICADO**

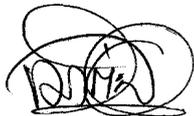
Quito, 8 de Septiembre de 2005

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Presente,

De mis consideraciones,

Adjunto encontrarán el Informe de Auditoria y los Estados Financieros Auditados de la  
Compañía IBERHABITAT S.A. correspondiente al Ejercicio Económico 2004.

Con un cordial Saludo,



Ing. Com. Darwin Ramírez  
Reg. Nac. SC-RNAE 375  
Auditor Independiente

---

# **IBERHABITAT S.A.**

*Estados Financieros por los Años Terminados  
el 31 de Diciembre del 2004 y 2003 e Informe  
del Auditor Independiente.*

## **INDICE**

Informe de los auditores independientes.

Balances generales.

Estados de resultados.

Estados de cambios en el patrimonio.

Estado de flujos de efectivo.

Notas de los Estados financieros.

### **Abreviatura usada:**

**US \$** - Dólar estadounidense

**BALANCE GENERAL**  
**IBERHABITAT S.A.**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 Y 2003**  
**EN DOLARES**

DESCRIPCION	Nota	2004	2003
EFFECTIVO	4	14,693	-47,597
<u>CUENTAS POR COBRAR:</u>	5	1,760,545	965,362
CLIENTES NO RELACIONADOS		51,911	963,871
CLIENTES RELACIONADOS			
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		1,705,345	
IMPUESTOS ANTICIPADOS		3,288	1,491
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		0	5,446,861
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>1,775,238</b>	<b>6,364,626</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6	733,969	246,863
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>		<b>733,969</b>	<b>246,863</b>
ACTIVOS DIFERIDOS	7	1,604	3,652
OTROS ACTIVOS	8	4,365,914	0
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6,876,725</b>	<b>6,615,140</b>
PASIVO CORRIENTE	9	3,523,740	2,893,614
PASIVO NO CORRIENTE	10	1,807,229	0
PASIVO DIFERIDO		0	1,688,857
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>5,330,969</b>	<b>4,582,472</b>
PATRIMONIO	11	1,545,756	2,032,669
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>6,876,725</b>	<b>6,615,140</b>

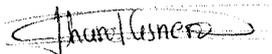
  
**Montserrat Benedito**  
Gerente General

  
**JHANET CISNEROS**  
Contadora

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**  
**IBERHABITAT S.A.**  
del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004 Y 2003  
EN DOLARES

	Nota	diciembre-04	diciembre-03
<b>INGRESOS</b>	<b>12</b>		
VENTA DE CASAS Y TERRENO		3,766,271	3,428,781
INTERESES		15,213	0
ARRIENDO LOCAL		23,182	0
OTROS INGRESOS		60,958	142,676
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>3,865,624</b>	<b>3,571,456</b>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>			
COSTOS	<b>13</b>	-2,502,255	-2,664,524
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>1,363,369</b>	<b>906,932</b>
<b>GASTOS</b>	<b>14</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS		-856,381	-448,959
GASTOS FINANCIEROS		-497,365	-437,459
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>9,623</b>	<b>20,515</b>

  
**Montserrat Benedito**  
Gerente General

  
**JHANET CISNEROS**  
Contadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**IBERHABITAT S.A.**  
**EN DOLARES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2003**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de clientes	4,846,415
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-5,890,299

**EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN** -1,043,884

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adquisición de Activos	485,058
------------------------	---------

**EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN** 485,058

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Resultado ejercicios anteriores	496,536
---------------------------------	---------

**EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO** 496,536

**DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO** -62,290

**SALDO INICIAL DE EFECTIVO** -47,597

**SALDO FINAL DE EFECTIVO** 14,693

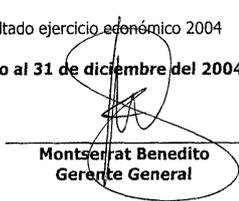
  
\_\_\_\_\_  
**Montserrat Benedito**  
Gerente General

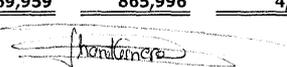
  
\_\_\_\_\_  
**JHANET CISNEROS**  
Contadora

**INMOCRECER S.A.**

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004  
(Expresado en Dólares Americanos)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2002	544,000 *		941,794		44,400	6,147
<b>Movimientos año 2003:</b>						
Pago impuestos a la renta 2002						-1,664
Cálculo reserva legal				196		-196
Transferencia utilidad neta 2002					4,287	-4,287
Resultado ejercicio económico 2003						23,604
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2003</b>	<u><b>544,000</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>941,794</b></u>	<u><b>196</b></u>	<u><b>48,687</b></u>	<u><b>23,605</b></u>
Pago Impuesto a la Renta 2003						-5,901
<u>Cálculo Reserva Legal resultado 2003</u>				4,246		-4,246
Transferencia utilidad neta 2003			-75,798		13,458	-13,458
Aporte futura capitalización		69,959 **				
Resultado ejercicio económico 2004						25,523
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b>	<u><b>544,000</b></u>	<u><b>69,959</b></u>	<u><b>865,996</b></u>	<u><b>4,442</b></u>	<u><b>62,145</b></u>	<u><b>25,523</b></u>

  
Montserrat Benedito  
Gerente General

  
JHANET CISNEROS  
Contadora

**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE**

**IBERHABITAT S.A.**

1. He auditado el Balance General adjunto de IBERHABITAT S.A., al 31 de diciembre de 2004 y los correspondientes Estado de Resultados, de Evolución del Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoria.
2. Excepto por lo que se menciona en el párrafo siguiente, mi auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoria Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de las evidencias que sustentan 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. Considero que mi auditoria provee una base razonable para mi opinión.
3. Esta fue mi primera auditoria de los estados financieros de IBERHABITAT S.A. y el alcance de mi trabajo no fue suficiente con respecto a los estados financieros del año precedente, para permitirme determinar si los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados han sido aplicados uniformemente.
4. En mi opinión, excepto por los efectos de los ajustes, si los hubiere, según se explica en el párrafo precedente, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2004 en todos los aspectos importantes, la situación financiera de IBERHABITAT S.A., los resultados de sus operaciones, la evolución de su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.

Mayo 26, 2005



**Ing. Com. Darwin Ramírez MBA**  
**Reg. Nac. SC-RNAE 375**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**

## **IBERHABITAT S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004**

---

#### **1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

##### **Objeto Social**

La empresa IBERHABITA S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 11 de mayo de 1999, ante el Notario Trigésimo del Cantón Quito, Dr. Simón Antonio Alcívar Paladines, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 1435, tomo 130, repertorio número 011861 del 22 de junio de 1999.

Su objeto social, según el Artículo Cuarto de la escritura de constitución, comprende la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis, urbanización, edificación, montaje, diseño, planificación, avalúos, peritajes, construcción, reconstrucción y rehabilitación de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos; y en general, toda clase de actividades y negocios de promoción inmobiliaria.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

Si bien el proceso de dolarización incorpora el dólar de los Estados Unidos de América, como una moneda estable, la variación de los índices de precios al consumidor (véase nota 3) en la República del Ecuador, ha tenido como efecto incrementar ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2003. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

#### **NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

##### **a) Preparación de los Estados Financieros.-**

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Ingresos.-**

Los ingresos y los costos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

**c) Activo fijo.-**

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en el NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**d) Reserva de capital.-**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

**NOTA 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.**

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<b><u>Año Terminado</u></b> <b><u>Diciembre 31</u></b>	<b><u>Variación</u></b> <b><u>Porcentual</u></b>
1999	61.00%
2000	91.00%
2001	22.00%
2002	9.00%
2003	4.40%
2004	1.95%

#### NOTA 4. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Caja	2,100	8,183
Banco Santander	12,593	-55,780
<b>TOTAL</b>	<b>14,693</b>	<b>-47,597</b>

**Caja.-** El valor que representa esta cuenta se encuentra conformado por fondos de caja en efectivo destinado para realizar gastos de oficina.

**Bancos -** Representa los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes, son el resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre de 2004 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

#### NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

##### CUENTAS POR COBRAR

	.... Diciembre 31 ....	
<u>CORTO PLAZO</u>	2004	2003
	(en US dólares)	
Clientes no relacionados	51,911	167,498
Empleados		5,950
Otras cuentas por cobrar	1,705,345	790,423
Impuestos anticipados	3,288	1,491
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>1,760,545</b>	<b>965,362</b>

**Cuentas por cobrar.-** El valor de esta cuenta representa el saldo al 31 de diciembre de 2004 por los créditos concedidos a clientes, el valor de esta cuenta es reconocido y registrado al monto original de la factura.

**Otras Cuentas por cobrar.-** Constituyen entregas de recursos en calidad de préstamo a las empresas Inmobiliaria Inmocrecer y Eurohome, estas empresas son relacionadas con Iberhabitat. Además incluye el valor entregados a los proveedores como anticipo a contratos realizados, el mismo que cuenta con la respectiva documentación de respaldo.

**Impuestos anticipados.-** Corresponde al valor del crédito tributario por el saldo del IVA en compras, adicionalmente incluye el valor de las retenciones en la fuente realizadas por los clientes.

## NOTA 6. - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La composición del saldo de Propiedad, Planta y Equipos, fue como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Equipo de Cómputo	24,484	24,868
Equipo de oficina	11,058	
Muebles y enseres	7,039	6,884
Vehículos	35,203	35,203
Locales comerciales	771,143	262,143
- DEPRECIACION ACUMULADA	-114,958	-82,236
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>733,969</b>	<b>246,863</b>

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil, basados en los siguientes porcentajes anuales:

Equipo Y Maquinaria	10%
Equipo de Computación	33%
Vehículos	20%

## NOTA 7. ACTIVOS DIFERIDOS

El saldo de los activos diferidos se compone de los siguientes rubros:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Gastos de Constitución	10,238	10,238
Gastos aumento de capital	554	554
- Amortización Gastos de Constitución	-8,910	-6,862
- Amortización Gasto aumento de capital	-279	-279
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>1,604</b>	<b>3,652</b>

**NOTA 8. OTROS ACTIVOS LARGO PLAZO**

Un resumen de cuentas de otros activos, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Proyectos en curso	423,330	
Proyecto Sta. Catalina	1,075,108	
Proyecto Ciudad Occidente	2,295,349	
Proyecto terminados	572,127	
<b>TOTAL</b>	<b>4,365,914</b>	<b>0</b>

**Otros Activos.-** La cuenta otros activos se compone por los valores de los proyectos de vivienda que posee la empresa, los mismos que se valúan al costo de compra, sin embargo el valor ajustado de otros activos no exceden su valor de mercado.

**NOTA 9. PASIVO CORRIENTE**

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Proveedores	58,409	104,943
Prestamos accionistas del exterior	3,372,022	2,448,478
Obligaciones Fiscales	19,939	9,176
Prestamos accionistas locales	35,270	155,309
Obligaciones Instituciones Financieras		96,722
otros corto plazo	38,100	78,987
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>3,523,740</b>	<b>2,893,614</b>

**Proveedores-** Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo en concepto de compras de materiales necesarios para la operatividad del negocio.

**Obligaciones Fiscales -** Son valores pendientes de Impuestos por pagar en concepto de Retenciones en la Fuente e Impuesto al Valor Agregado correspondientes al mes de diciembre y que se cancelan en enero de 2004.

**Prestamos accionistas del exterior.-** Constan los valores por prestamos otorgados a la compañía por parte del accionista mayoritario, los mismos que se encuentran registrados en el Banco Central del Ecuador donde se estipulan plazos y los correspondientes valores adicionales por intereses sobre los valores prestados.

**Otras cuentas por pagar** – En este rubro se registra el saldo del valor de la Garantía entregada por el arrendamiento del inmueble ubicado en la calle las Casas y valores pendientes de pago por la compras de bienes y servicios necesarios para la operación adecuada de la empresa.

**NOTA 10. PASIVO NO CORRIENTE**

Un resumen del Pasivo a Largo Plazo, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Anticipo clientes	1,807,229	1,688,857
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1,807,229</b>	<b>1,688,857</b>

Esta cuenta registra el saldo de los clientes entregados a la compañía para ser beneficiario de uno de los inmuebles parte de los proyectos y que permitieron mejorar la liquidez y operatividad de la misma.

**NOTA 11. PATRIMONIO**

El capital social de la empresa IBERHABITAT S.A. es de 544.000 dólares, constituido por 13.600.000 acciones de US \$0.04, el resumen del patrimonio es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2004	2003
	(en US dólares)	
Capital Social	544,000	544,000
Aporte Socios Futura Capitalización	69,959	554,213
Reserva Legal	4,442	4,442
Reserva de Capital	865,996	865,996
Resultados ejercicios anteriores	58,117	43,503
Resultado presente ejercicio	3,242	20,515
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1,545,756</b>	<b>2,032,669</b>

**NOTA 12. INGRESOS**

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Arriendos	23,182	0
Venta Proyectos-Departamentos	3,766,271	3,428,781
<b>TOTAL</b>	<b>3,789,453</b>	<b>3,428,781</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
<b>Intereses ganados</b>		
Intereses Ganados	15,213	11,420
Otros ingresos	60,958	131,255
<b>TOTAL</b>	<b>14,345</b>	<b>142,676</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>3,865,624</b>	<b>3,571,456</b>

**NOTA 13. COSTOS**

Los costos se componen por los valores entregados para la ejecución de los Proyectos, el saldo de esta cuenta es como sigue:

<b>COSTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Costos departamentos-proyectos	2,502,255	2,664,524
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>2,502,255</b>	<b>2,664,524</b>

**NOTA 14. GASTOS**

Los gastos se componen por los siguientes valores:

<b>GASTOS</b>	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2004</b>	<b>2003</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Gastos Administrativos	856,381	448,959
Gastos Financieros	497,365	0
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>1,353,746</b>	<b>448,959</b>

**NOTA 15. IMPUESTO A LA RENTA**

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa de 25% sobre utilidades gravables. La compañía para el pago del impuesto a la renta realizó anticipos a través de las retenciones mensuales de impuesto a la renta en la fuente, estos pagos fueron considerados en la declaración anual del impuesto a la renta anual.

**NOTA 16. - SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente.