

86638



**IBERHABITAT S.A.**

**CONTENIDO**

**PARTE I - INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**PARTE II - SITUACIÓN FINANCIERA**

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

**PARTE III - NOTAS A LOS ESTADOS**

**Abreviatura utilizada:**

US \$ - Dólares estadounidenses

**BALANCE GENERAL**  
**IBERHABITAT S.A.**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**  
**EN DOLARES**

DESCRIPCION	Nota	2005	2004
EFFECTIVO	4	8,402.09	14,692.78
CUENTAS POR COBRAR:	5	2,554,545.76	1,760,544.95
EMPLEADOS DE LA EMPRESA		8,900.84	10,593.10
CLIENTES RELACIONADOS		159,722.97	51,911.35
CLIENTES POR ARRIENDO		3,141.00	
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		2,378,822.48	1,694,752.34
IMPUESTOS ANTICIPADOS		3,958.47	3,288.16
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>2,562,947.85</b>	<b>1,775,237.73</b>
EDIFICIOS		771,143.00	771,143.00
INSTALACIONES, MAQUINARIA, MUEBLES Y ENSERES		19,367.97	18,096.52
EQUIPO DE COMPUTACION		28,628.21	24,484.21
VEHICULO		35,203.20	35,203.20
(-) DEPRECIACION ACUMULADA ACTIVOS FIJOS	6 -	157,998.63 -	114,958.06
<b>TOTAL ACTIVO FIJOS</b>		<b>696,343.75</b>	<b>733,968.87</b>
<b>ACTIVOS DIFERIDOS</b>	7	-	1,603.89
<b>OTROS ACTIVOS</b>	8	3,687,153.49	4,365,914.13
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>6,946,445.09</b>	<b>6,876,724.62</b>
PASIVO CORRIENTE	9 -	5,409,914.42 -	5,264,588.20
PASIVO NO CORRIENTE	10		
PASIVO DIFERIDO		-	
<b>TOTAL PASIVO</b>	-	<b>5,409,914.42 -</b>	<b>5,264,588.20</b>
PATRIMONIO	11 -	1,536,530.67 -	1,612,136.42
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	-	<b>6,946,445.09 -</b>	<b>6,876,724.62</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 2005 Y 2004

**EN DOLARES**

	<b>Nota</b>	<b>diciembre-05</b>	<b>diciembre-04</b>
<b>INGRESOS</b>	<b>12</b>		
VENTA DE CASAS Y TERRENO		4,339,698.49	3,766,271.47
INTERESES		12,070.16	15,212.95
ARRIENDO LOCAL		31,345.08	26,196.66
OTROS INGRESOS		70,817.14	57,942.69
<b>VENTAS NETAS</b>		<b>4,453,930.87</b>	<b>3,865,623.77</b>
<b>COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES</b>			
COSTO DE VENTAS	<b>13</b>	3,584,709.67	2,502,255.04
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>869,221.20</b>	<b>1,363,368.73</b>
<b>GASTOS</b>	<b>14</b>		
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS		548,399.14	856,381.03
GASTOS FINANCIEROS		305,609.18	497,364.82
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>15,212.88</b>	<b>9,622.88</b>

  
**Montserrat Benedito**  
Gerente General  
**JHANET CISNEROS**  
Contadora

**IBERHABITAT**

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005  
(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>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2004	544,000 *		941,793.80		57,112.93	6,147.28	<b>1,549,054.01</b>
<b>Movimientos año 2004:</b>							
Pago impuestos a la renta 2004						-1,663.98	<b>-1,663.98</b>
Cálculo reserva legal				196.00		-196.00	<b>0.00</b>
Transferencia utilidad neta 2004					4,246.00	-4,246.00	<b>0.00</b>
Resultado ejercicio económico 2005						23,604.39	<b>23,604.39</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2004</b>	<b><u>544,000.00</u></b>	<b><u>0.00</u></b>	<b><u>941,793.80</u></b>	<b><u>196.00</u></b>	<b><u>61,358.93</u></b>	<b><u>23,645.69</u></b>	<b><u>1,570,994.42</u></b>
Pago Impuesto a la Renta 2004						-3,780.13	<b>-3,780.13</b>
Cálculo Reserva Legal resultado 2004				4,246.00		-4,246.00	<b>0.00</b>
Transferencia utilidad neta 2004			-75,797.86		10,775.02	-10,775.02	<b>-75,797.86</b>
Aporte futura capitalización		49,958.78					<b>49,958.78</b>
Resultado ejercicio económico 2005						25,523.07	<b>25,523.07</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2005</b>	<b><u>544,000.00</u></b>	<b><u>49,958.78</u></b>	<b><u>865,995.94</u></b>	<b><u>4,442.00</u></b>	<b><u>72,133.95</u></b>	<b><u>30,367.61</u></b>	<b><u>1,566,898.28</u></b>

  
Montserrat Benedito  
Gerente General

  
JHANET CISNEROS  
Contadora

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**IBERHABITAT S.A.**  
**EN DOLARES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005**

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Recibido de clientes	-482,689.81
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	442,806.33

<b>EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-39,883.48</b>
--	-------------------

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

Adquisición de Activos	-44,644.46
------------------------	------------

<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-44,644.46</b>
--	-------------------

**FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Resultado ejercicios anteriores	90,818.63
---------------------------------	-----------

<b>EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>90,818.63</b>
---	------------------

<b>DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>6,290.69</b>
---	-----------------

<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b>14,692.78</b>
----------------------------------	------------------

<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>8,402.09</b>
--------------------------------	-----------------

  
Montserrat Benedito  
Gerente General

  
JHANET CISNEROS  
Contadora

## **IBERHABITAT S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005**

(Cifras expresadas en dólares estadounidenses)

#### **NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La compañía fue establecida bajo las leyes ecuatorianas mediante escritura publica 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 numero 1435, tomo 130, repertorio numero 011861 del 22 de junio de 1999, su actividad principal es la construcción, adquisición, venta y arrendamiento de bienes inmuebles.

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 fijo como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros de Iberhabitat S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2005, consideramos la estructura de control interno, para determinar nuestros procedimientos de auditoría que son necesarios con el propósito de expresar una opinión sobre dichos estados, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura del control interno.

Nuestra consideración del control interno, no necesariamente revelaría todos los asuntos que podrían ser condiciones que se deban informar y, no revelaría necesariamente todas las condiciones que también se consideran como debilidades importantes según se definió anteriormente. Sin embargo, ninguna de las condiciones que se informan e incluyen en el anexo a esta carta, se consideran una debilidad importante, excepto por las debilidades de control.

Las políticas de contabilidad aplicadas por la compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales, requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requieren presentar en las mismas. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias.

---

**a. Preparación de estados financieros**

Los registros contables de la compañía son llevados en dólares estadounidenses. Y los Estados Financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basadas en el costo histórico.

**b. Activo Fijo**

Se muestran al valor acumulado hasta 31 de diciembre de 2005, incluidas las adiciones al costo de adquisición. Los cargos por depreciación se hacen a los resultados del ejercicio sobre la base del método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para extinguir el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Los valores y la depreciación acumulada de los activos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes al momento de producirse su venta o retiro

**c. Ingresos.**

Los ingresos son registrados conforme se realiza la comercialización de los bienes inmuebles, arrendamiento de locales, los mismos que se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema y a la presentación del respectivo deposito por el cliente.

**d. Reserva de capital.**

La compañía realiza la respectiva reserva de capital de acuerdo a lo que establece la Ley.

**e. Aporte Futuras Capitalizaciones**

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la compañía y que en el futuro permitirán capitalizar a la compañía, la misma que deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

---

### NOTA 3 – EFECTIVO

La cuenta de efectivo esta compuesta por:

	.... Diciembre 31 .... 2005	2004
	(en US dólares)	
Caja	3100.00	2100.00
Banco Santander 4918931036	637.47	6344.23
Banco Santander	4664.62	10194.12
Banco Pichincha		-32414.69
Banco Internacional		28469.12
<b>TOTAL</b>	<b>8402.09</b>	<b>14692.78</b>

**Caja.-** Esta cuenta esta conformada por seis fondos de caja chica, destinados para realizar gastos menores en la construcción como de oficina.

**Bancos.-** representa el saldo que se mantienen en cada una de las cuentas corrientes, se registra como resultado de las operaciones financieras ocurridas del 1 de enero al 31 de diciembre del 2005. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

### NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR Y SALDOS CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

IBERHABITA S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a las actividades de prestación de servicios e inmobiliaria. Las transacciones que se realizan (en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros), corresponden básicamente a prestamos contratos de arriendo de inmuebles, y venta de bienes inmuebles. Los montos globales de las transacciones realizadas durante en año 2005.

<b><u>CORTO PLAZO</u></b>	.... Diciembre 31 .... 2005	2004
	(en US dólares)	
Clientes	159,722.97	51,911.35
Clientes por Arriendo	3,141.00	
Empleados	8,900.84	10,593.10
Otras cuentas por cobrar	2,378,822.48	1,694,752.34
Impuestos anticipados	3,958.47	3,288.16
<b>TOTAL CORTO PLAZO</b>	<b>2,554,545.76</b>	<b>1,760,544.95</b>



**Cuentas por Cobrar:**

Sobre los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar no se han estipulado plazos, interés, ni formas de pago.

**Impuestos anticipados.-** El saldo corresponde al valor del anticipo a la renta y retenciones en la fuente que le han efectuado los clientes.

**NOTA 5 - PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS**

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades, muebles y equipos durante el año 2005:

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Equipo de Cómputo	28,628.21	24,484.21
Equipo de oficina	11,279.85	11,057.84
Muebles y enseres	8,088.12	7,038.68
Vehículos	35,203.20	35,203.20
Local Comercial Colon	49,000.00	
Local Comercial Amazonas	722,143.00	771,143.00
- DEPRECIACION ACUMULADA	-157,998.63	-114,958.06
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPRECIABLE</b>	<b>696,343.75</b>	<b>733,968.87</b>

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

Equipo de Computación	33%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%

**NOTA 6. Activos Diferidos .-** La cuenta activos diferidos se compone por los valores de

	.... Diciembre 31 ....	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Gastos de Constitución	10,792.03	10,238.47
Gastos aumento de capital		553.56
- Amortización Gastos de Constitución	-10,792.03	-8,909.58
- Amortización Gasto aumento de capital		-278.56
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>0.00</b>	<b>1,603.89</b>

#### **NOTA 7 - OTROS ACTIVOS**

La cuenta otros activos, es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Proyectos Suprirosa	424,999.10	423,330.26
Proyecto Sta. Catalina	1,152,242.68	1,075,107.66
Proyecto Ciudad Occidente 1	216,517.32	978,840.97
Proyecto Ciudad Occidente 2	1,256,621.68	869,863.06
Proyecto Ciudad Occidente 3	455,572.49	446,645.16
Proyecto terminados		572,127.02
Proyecto Colinas 1-2-3	7,126.62	
Proyecto Marianitas	174,073.60	
<b>TOTAL</b>	<b>3,687,153.49</b>	<b>4,365,914.13</b>

Se compone por los valores de los proyectos de vivienda que posee la empresa, los mismos que se valúan al costo de construcción, sin embargo el valor de otros activos no exceden su valor de mercado.

## NOTA 8 - PASIVO CORRIENTE

<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Proveedores	-51,802.45	-58,409.23
Prestamos accionistas del exterior		
Obligaciones Fiscales	-10,335.39	-13,055.80
Prestamos accionistas locales	-3,933,488.07	-3,222,291.62
Obligaciones Instituciones Financieras otros corto plazo	-95,556.17	-162,902.22
<b>TOTAL</b>	<b>-4,091,182.08</b>	<b>-3,456,658.87</b>

**Proveedores.-** Constituyen obligaciones pendientes de pago a corto plazo por concepto de compras de materiales necesarios para el desarrollo de las actividades del negocio.

### **Obligaciones Fiscales.-**

Estos préstamos han generado intereses de US\$ \_\_\_\_\_, que sumados al capital representan el 90% de total de Pasivos.

## NOTA 9. PASIVO NO CORRIENTE

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

	<b>.... Diciembre 31 ....</b>	
	<b>2005</b>	<b>2004</b>
	<b>(en US dólares)</b>	
Anticipo clientes	-1,318,732.34	-1,807,929.33
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>-1,318,732.34</b>	<b>-1,807,929.33</b>

Esta cuenta registra el saldo por pagar a varios proveedores por servicios y prestamos realizados a la empresa y que permitieron mejorar la liquidez y operatividad de la misma, así como los anticipos de clientes por la participación en los proyectos.

## NOTA 10.- PATRIMONIO

El capital social de la empresa IBERHABITAT S.A. es de 800 dólares, constituido por 800 acciones de US \$1, el resumen del patrimonio es como sigue:

	.... Diciembre 31 ....	
	2005	2004
	(en US dólares)	
Capital Social	-544,000.00	-544,000.00
Aporte Socios Futura Capitalización	-49,958.78	-129,958.78
Reserva Legal	-4,442.00	-4,442.00
Reserva de Capital	-865,995.94	-865,995.94
Resultados ejercicios anteriores	-61,358.93	-58,116.82
Resultado presente ejercicio	-10,775.02	-9,622.88
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-1,536,530.67</b>	<b>-1,612,136.42</b>

## NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31 ....	
	2005	2004
	(en US dólares)	
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Arriendos	-31,345.08	-26,196.66
Venta Proyectos-Departamentos	-4,339,698.49	-3,766,271.47
<b>TOTAL</b>	<b>-4,371,043.57</b>	<b>-3,792,468.13</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
<b>Intereses ganados</b>		
Intereses Ganados	-12,070.16	-15,212.95
Otros ingresos	-70,817.14	-57,942.69
<b>TOTAL</b>	<b>-82,887.30</b>	<b>-73,155.64</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>-4,453,930.87</b>	<b>-3,865,623.77</b>

## NOTA 12. COSTOS

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

	.... Diciembre 31 ....	
	2005	2004
<b>COSTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>(en US dólares)</b>	
Costos departamentos-proyectos	3,584,709.67	2,505,255.04
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>3,584,709.67</b>	<b>2,505,255.04</b>

## NOTA 13. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

	.... Diciembre 31 ....	
	2005	2004
<b>GASTOS</b>	<b>(en US dólares)</b>	
Gastos Administrativos y Ventas	548,399.14	856,381.03
Gastos Financieros	305,609.18	497,364.82
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>854,008.32</b>	<b>1,353,745.85</b>

## NOTA 14.- 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 15. - 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.