

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA

Auditor Independiente Calificado

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 2006 y el correspondiente 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 auditoría.
2. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas en el Ecuador. Estas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría 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 auditoría provee una base razonable para mi opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente al 31 de diciembre de 2006 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.

Junio 14, 2007

Ing. Com. Darwin Ramírez MBA
Reg. Nac. SC-RNAE 375
AUDITOR INDEPENDIENTE
IBERHABITAT S.A.

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

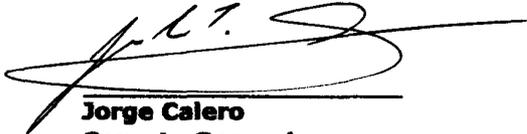
DESCRIPCION	Nota	Año 2006	Año 2005
CAJA Y BANCOS	3	12,779.13	8,402.09
CUENTAS POR COBRAR:	4	486,676.68	2,554,545.76
EMPLEADOS DE LA EMPRESA		6,565.60	8,900.84
CLIENTES RELACIONADOS		463,398.25	159,722.97
CLIENTES POR ARRIENDO			3,141.00
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		13,646.94	2,378,822.48
IMPUESTOS ANTICIPADOS		3,065.89	3,958.47
INVENTARIOS	5	1,407,463.47	3,687,153.49
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1,906,919.28	6,250,101.34
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		84,329.01	854,342.38
DEPRECIACION		-70,720.35	-157,998.63
TOTAL ACTIVO FIJOS	6	13,608.66	696,343.75
ACTIVO LARGO PLAZO			
CTAS POR C CLIENTES RELACIONADOS		498,260.40	
CTAS POR C CLIENTES NO RELACIONADOS		3,210,705.15	
TOTAL ACTIVO LARGO PLAZO	7	3,708,965.55	0
ACTIVOS DIFERIDOS		0	0
TOTAL ACTIVOS		5,629,493.49	6,946,445.09
PASIVO CORRIENTE		3,214,007.52	4,091,182.08
PASIVO DIFERIDO		869,552.80	1,318,732.34
TOTAL PASIVO	8	4,083,560.32	5,409,914.42
PATRIMONIO	9	1,545,933.17	1,536,530.67
Capital Social		544,000.00	544,000.00
Aporte Socios Futura Capitalización		49,958.78	49,958.78
Reserva Legal		4,442.00	4,442.00
Reserva de Capital		865,995.94	865,995.94
Resultados ejercicios anteriores		71,747.64	61,358.93
Resultado presente ejercicio		9,788.81	10,775.02
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5,629,493.49	6,946,445.09

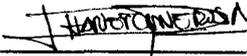

Jorge Calero
Gerente General


Jhanet Cisneros
Contadora

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

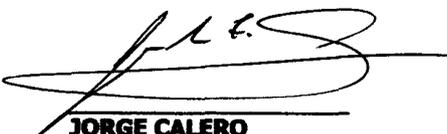
	Nota	Año 2006	Año 2005
INGRESOS			
ARRIENDOS FACTURADOS		32,350.00	31,345.08
INMUEBLES VENDIDOS		3,415,408.98	4,339,698.49
OTROS INGRESOS		22,177.74	82,887.30
VENTAS NETAS	10	3,469,936.72	4,453,930.87
COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES			
COSTOS	11	-2,852,105.08	-3,584,709.67
UTILIDAD BRUTA		617,831.64	869,221.20
GASTOS			
GASTOS PREOPERACIONALES	12	-601,596.71	-854,008.32
GASTOS FINANCIEROS		-320,957.21	-548,399.14
		-280,639.50	-305,609.18
RESULTADO DEL EJERCICIO		16,234.93	15,212.88
25% IMPUESTO A LA RENTA		6,446.12	4,437.86
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	13	9,788.81	10,775.02

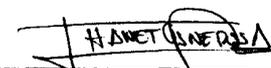

Jorge Calero
Gerente General


Jhanet Cisneros
Contadora

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

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2006	AÑO 2005
Recibido de clientes	5,537,805.80	482,689.81
Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	-6,210,331.39	-442,806.33
EFFECTIVO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>-672,525.59</u>	<u>39,883.48</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisición de Activos	677,288.94	44,644.46
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>677,288.94</u>	<u>44,644.46</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Resultado ejercicios anteriores	-386.31	-90,818.63
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-386.31</u>	<u>-90,818.63</u>
DISMINUCIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	4,377.04	-6,290.69
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	8,402.09	14,692.78
SALDO FINAL DE EFECTIVO	12,779.13	8,402.09

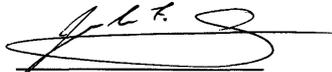

JORGE CALERO
Gerente General

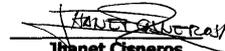

JHANET CISNEROS
Contadora

IBERHABITAT S.A.

**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(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 2005	544,000.00	49,958.78	865,995.94	4,442.00	61,358.93	10,775.02	1,536,530.67
Saldo al 31 de diciembre del 2005	<u>544,000.00</u>	<u>49,958.78</u>	<u>865,995.94</u>	<u>4,442.00</u>	<u>61,358.93</u>	<u>10,775.02</u>	<u>1,536,530.67</u>
Pago Impuesto a la Renta 2005							0.00
Cálculo Reserva Legal resultado 2005							0.00
Transferencia utilidad neta 2005					10,388.71	-10,775.02	-386.31
Aporte futura capitalización							0.00
Resultado ejercicio económico 2006						9,788.81	9,788.81
Saldo al 31 de diciembre del 2006	<u>544,000.00</u>	<u>49,958.78</u>	<u>865,995.94</u>	<u>4,442.00</u>	<u>71,747.64</u>	<u>9,788.81</u>	<u>1,545,933.17</u>


Jorge Calero
 Gerente General


Jhanet Cisneros
 Contadora

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 y 2005

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

Objeto Social

La empresa IBERHABITAT S.A. fue constituida como sociedad anónima mediante escritura pública otorgada el 18 de Agosto de 1998, ante el Notario Vigésimo Segundo del Cantón Quito, Dr. Fabián Eduardo Solano Pazmiño, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 2198, tomo 129, repertorio número 025021 del 28 de Agosto de 1998.

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 2006. 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.-

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 son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, 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 al 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.

e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-

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

NOTA 3. EFECTIVO

Un resumen del efectivo es como sigue:

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Caja	2.600,00	3.100,00
Banco Pichincha	147,75	
Banco Internacional	-847,01	
Banco Santander €	2.399,53	637,47
Banco Santander \$	8.478,86	4.664,62
TOTAL	12.779,13	8.402,09

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

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 2006 por el giro del negocio. Estas cuentas se encuentran debidamente conciliadas.

NOTA 4 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

<u>CORTO PLAZO</u> Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Cientes	467,766.70	159,722.97
Empleados	6,565.60	8,900.84
Cientes por Arriendo	2,197.15	3,141.00
Deudores Varios	1,962.15	8,263.55
Anticipo mano de Obra	273.50	5.64
Anticipo Facturas Proveedores	4,228.16	33,577.64
Euro Home S.A		2,119,173.04
Lares S.A		197,682.42
Inmocrecer S.a	62.56	0.00
Bolívar Garcés	326.40	326.40
Montserrat Benedito	226.65	
Rodrigo Chiriboga	1.92	0.00
Varios Deudores		557.20
Garantía póliza Banco Internacional		19,183.07
Otras cuentas por cobrar		53.52
impuestos anticipados	3,065.89	3,958.47
TOTAL CORTO PLAZO	486,676.68	2,554,545.76

IBERHABITAT S.A., es una compañía miembro de un grupo de empresas dedicadas a actividades inmobiliarias y de servicios. Sus Transacciones corresponden básicamente a contratos por arrendamiento y venta de bienes inmuebles.

IMPUESTOS ANTICIPADOS.- Son créditos tributarios de renta de años anteriores y actuales

NOTA 5. INVENTARIO

Un resumen de cuentas de inventario, es como sigue:

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Proyecto Suprirosa	432,654.27	424,999.10
Proyecto Santa Catalina	369,564.31	1,152,242.68
Proyecto Ciudad Occidente 1	106,853.55	216,517.32
Proyecto Ciudad Occidente 2	474,754.66	1,256,621.68
Proyecto Ciudad Occidente 3		455,572.49
Proyecto Colinas 1-2-3		7,126.62
Proyecto Marianitas		174,073.60
Proyecto Terminados	23,636.68	
TOTAL DE INVENTARIOS	1,407,463.47	3,687,153.49

Inventarios.- Se registra los inmuebles que posee la empresa por cada proyecto para la venta.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de cuentas de propiedad, planta y equipo, es como sigue:

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
EDIFICIOS		771.143,00
MAQUINARIA Y EQUIPO		11.279,85
EQUIPO DE OFICINA	12.198,25	
MUEBLES Y ENSERES	8.088,12	8.088,12
VEHICULOS	35.203,20	35.203,20
EQUIPO DE COMPUTACION	28.839,44	28.628,21
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	-70.720,35	-157.998,63
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	13.608,66	696.343,75

Es el equipo depreciable y no depreciable con el que consta la inmobiliaria

EDIFICIO.- El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2006 es cero por cuanto se le vendió a un accionista.

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:

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

NOTA 7.- ACTIVO LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas de activo largo plazo, es como sigue:

LARGO PLAZO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Cuentas por Cobrar socios Román Figueras	498.260,40	0
Lares S.A.	1.582.735,15	0
Euro home S.A.	1.627.970,00	0
TOTAL LARGO PLAZO	3.708.965,55	0,00

CUENTAS POR COBRAR SOCIOS.-Préstamo de uno de los socios por el cual no se estableció intereses ni plazos.

CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS.- Préstamo de empresas relacionadas en los cuales no se estableció intereses ni plazos.

NOTA 8. PASIVO CORRIENTE Y DIFERIDO

Un resumen del Pasivo, es como sigue:

<u>CUENTAS POR PAGAR</u> <u>CORTO PLAZO</u> Diciembre 31....	
	2,006	2,005
	(en US dólares)	
Proveedores Locales	20.757,82	58.016,75
Préstamo Atlanta	3.172.049,09	3.933.488,07
Obligaciones Tributarias	1.446,99	5.897,53
Impuesto a la Renta Por pagar	6.446,12	4.437,86
Crédito a Mutuo	13.307,50	20.333,48
Obligaciones con Instituciones financieras		69.008,39
TOTAL	3.214.007,52	4.091.182,08

PASIVO DIFERIDO Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
ANTICIPO CLIENTES	869.552,80	1.318.732,34
TOTAL PASIVO DIFERIDO	869.552,80	1.318.732,34

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

Préstamo Atlanta. Obligaciones pendientes del socio que financia los proyectos.

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 2007.

Impuesto a la Renta por Pagar. Impuesto causado del ejercicio 2006

Obligaciones con Instituciones Financieras. Este rubro se registra el saldo del sobregiro contable ocasional de las cuentas corrientes de la empresa, al 31 de diciembre del 2006

Crédito a Mutuo – En este rubro se registra el saldo pendiente de pago con empresas relacionadas

Anticipo Clientes.-Son valores que han entregado los clientes como abonos a su futura compra de una casa

NOTA 9. - PATRIMONIO

El capital social de la empresa INMOBILIARIA LARES S.A. es de \$ 544.000,00 dólares, constituido por 544.000 acciones de US \$1,00, el resumen del patrimonio es como sigue:

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Capital Social	544.000,00	544.000,00
Aporte Socios Futura Capitalización	49.958,78	49.958,78
Reserva Legal	4.442,00	4.442,00
Reserva de Capital	865.995,94	865.995,94
Resultados ejercicios anteriores	71.747,64	61.358,93
Resultado presente ejercicio	9.788,81	10.775,02
TOTAL PATRIMONIO	1.545.933,17	1.536.530,67

NOTA 10. INGRESOS

Los ingresos se componen por los siguientes valores:

 Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
INGRESOS OPERACIONALES		
Arriendos	32.350,00	31.345,08
Venta Proyectos-Departamentos	3.415.408,98	4.339.698,49
TOTAL	3.447.758,98	4.371.043,57
INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses Ganados	11.384,89	12.070,16
Otros ingresos	7.970,12	69.103,89
ING por diferencial cambiario	2.527,73	0
Utilidad en venta de activos	50,00	0
Multas a maestros y empleados	245,00	1713,25
TOTAL	22.177,74	82.887,30
TOTAL INGRESOS	3.469.936,72	4.453.930,87

NOTA 11. COSTOS

Los costos se componen por los valores entregados para la construcción de los departamentos y para el desarrollo de los proyectos, el saldo de esta cuenta es como sigue:

COSTOS DE OPERACIÓN Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Costos departamentos-proyectos	2.852.105,08	3.584.709,67
TOTAL COSTOS	2.852.105,08	3.584.709,67

NOTA 12. GASTOS

Los gastos se componen por los siguientes valores:

GASTOS Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
Gastos Preoperacionales	320.957,21	548.399,14
Gastos Financieros	280.639,50	305.609,18
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	601.596,71	854.008,32

NOTA 13. 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.

UTILIDAD Diciembre 31....	
	2006	2005
	(en US dólares)	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO	16.234,93	15.212,88
25% IMPUESTO A LA RENTA	6.446,12	4.437,86
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9.788,81	10.775,02

NOTA 14. - SITUACIÓN TRIBUTARIA

La compañía ha cumplido con todos las obligaciones tributarias, como son los anticipos de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente. Aunque hay unas diferencias que llevaran a realizar las respectivas sustitutivas.