

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@rasonu.org

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A., que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2018; así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sea razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que además planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría implica diseñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.

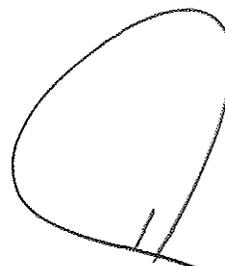
5. Al evaluar el riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.
6. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

7. En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A. al 31 de Diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Guayaquil, 31 de Mayo del 2019

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530



Econ. Ramiro Solano Nuñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

ESF 1 DE 2

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.018	2.017
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	162,86	162,61
Activos Financieros	6	967,84	1.021,34
Activos por Impuestos Corrientes	7	108,38	108,75
Inventarios		0,00	0,00
Otros Activos Corrientes		0,00	0,00
Total Activos Corrientes		1.239,08	1.292,70
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	8	21.248,77	21.248,77
Inversiones No Corrientes	9	1.374.664,08	1.374.664,08
Otros Activos No Corrientes		0,00	0,00
Total Activos No Corrientes		1.395.912,85	1.395.912,85
TOTAL DE ACTIVOS		1.397.151,93	1.397.205,55

ESF 2 DE 2

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.018	2.017
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	10	9.162,52	5.866,80
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	0,00	19,40
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		0,00	0,00
Beneficios a los Empleados		0,00	0,00
Total Pasivos Corrientes		9.162,52	5.886,20
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	30.666,81	30.666,81
Total Pasivos No Corrientes		30.666,81	30.666,81
TOTAL DE PASIVOS		39.829,33	36.553,01
PATRIMONIO			
Capital Social	13	800,00	800,00
Aportes Socios Futura Capitalización		4.039,67	4.039,67
Reservas		0,00	0,00
Otros Resultados Integrales		0,00	0,00
Superavit por Revaluación de Inversiones		1.312.064,08	1.312.064,08
Resultados Acumulados		43.748,79	55.741,94
Resultado del Ejercicio		-3.329,94	-11.993,15
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		1.357.322,60	1.360.652,54
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		1.397.151,93	1.397.205,55

Elaborado por:

Ing. Rosa Cortéz Cercado - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Aprobado por:

Arq. Virgilio Gonzenbach Abab - Rep. Legal
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2.018	2.017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de Actividades Ordinarias		0,00	0,00
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00
(-) COSTO DE VENTA			
Costo de Venta		0,00	0,00
(=) Utilidad Bruta en Ventas		0,00	0,00
(+) Otros Ingresos		9,70	220,38
(-) GASTOS			
(-) Gastos de Venta		0,00	0,00
(-) Gastos de Administración		-1.291,44	-138,73
(-) Gastos Financieros		-1.847,67	-6,70
(-) Otros Gastos		-200,53	-12.068,10
Total de Gastos		-3.339,64	-12.213,53
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias		-3.329,94	-11.993,15
(-) Participación a Trabajadores		0,00	0,00
(-) Impuesto a las Ganancias		0,00	0,00
(=) Resultado Neto del Ejercicio		-3.329,94	-11.993,15
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año			
(=) Resultado Total Integral del Año		-3.329,94	-11.993,15

Elaborado por:

Ing. Rosa Cortez Cerecedo - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

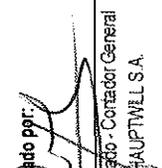
Aprobado por:

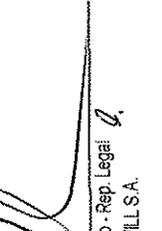
Arq. Virgilio Gorzenbach Abab - Rep. Legal
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Superavit por Revaluación de Inversión.	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR		800,00	4.039,67	0,00	0,00	1.312,064,08	55.741,94	-11.993,15	1.360.662,54
Saldo del Periodo Inmediato Anterior		800,00	4.039,67	0,00	0,00	1.312,064,08	55.741,94	-11.993,15	1.360.662,54
Cambios en Políticas Contables									0,00
Corrección de Errores									0,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2017		800,00	4.039,67	0,00	0,00	1.312,064,08	55.741,94	-11.993,15	1.360.662,54
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO									
Aumento de Capital									0,00
Aportes Futura Capitalización									0,00
Distribución de Dividendos									0,00
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales									0,00
Otros Cambios					0,00	0,00	-11.993,15	11.993,15	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio									0,00
Total Cambios del Año en el Patrimonio		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-11.993,15	8.663,21	-3.329,94
Saldo al 31 de Diciembre del 2018		800,00	4.039,67	0,00	0,00	1.312,064,08	43.748,79	-3.329,94	1.357.322,60

Elaborado por:

 Ing. Rosa Cortez Carrasco - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Aprobado por:

 Arq. Virgilio Gorgenbach Abad - Rep. Legal
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

NOTAS

2.018

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(+) Cobros por Actividades de Operación	
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	0,00
Otros cobros por actividades de operación	9,70
(-) Pagos por Actividades de Operación	
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	3.415,25
Otros pagos por actividades de operación	-3.339,64
(+) Dividendos cobrados	0,00
(-) Intereses pagados	0,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-0,13
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-84,93
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	0,25

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0,00
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	0,00

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	0,00
---	-------------

Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	0,25
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al inicio del Período	162,61
(-) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período	162,86

CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN

Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	-3.329,94
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	0,00
(-) Ajustes por Gastos de Deterioro	0,00
(-) Ajustes por Impuesto a las Ganancias	0,00
(-) Ajustes por Participación a Trabajadores	0,00
(-) Otros Ajustes por Partidas Distintas al Efectivo.	0,00

Cambios en Activos y Pasivos de Operación

(-) Variación CxC Comerciales	0,00
(-) Variación Otras CxC	53,87
(-) Variación Anticipo a Proveedores	0,00
(-) Variación Inventarios	0,00
(-) Variación Otros Activos Corrientes	0,00
(+) Variación CxP Comerciales	3.415,25
(+) Variación Otras CxP	-138,93
(+) Variación Beneficios a Empleados	0,00
(+) Variación Anticipo de Clientes	0,00
(+) Variación Otros Pasivos Corrientes	0,00

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	0,25
---	-------------

Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación

Elaborado por

Ing. Rosa Cortez García - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Aprobado por

Arq. Virgilio Gonzenbach Abab - Rep. Legal
 INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A. fue constituida el 15 de Mayo del 2000 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la administración de bienes inmuebles siendo su representante legal el Arq. Gonzenbach Abad Virgilio Antonio mismo que fue designado el 16 de Septiembre del 2014.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2018, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 20 de Mayo del 2019.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2017.

2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcazas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por el asesoramiento técnico efectuado en la construcción.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITEROS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza

estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)

- Propiedades, Planta y Equipos: La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidas por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivos es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Bancos	162,86	162,61
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo	162,86	162,61

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Otras CxC a No Relacionadas	967,34	1.021,34
Otras CxC a Relacionadas	0,50	0,50
Total Activos Financieros	967,84	1.021,84

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Crédito Tributario Imp. A la Renta	108,38	108,75
Total Activos por Impuestos Corrientes	108,38	108,75

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 es la siguiente:

	2018	Adiciones		Deducciones		2017
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
No Depreciables						
Terrenos -	21.248,77	0,00				21.248,77
Total de PPE No Depreciables	21.248,77	0,00	0,00	0,00	0,00	21.248,77
Depreciables						
Total de PPE Depreciables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	21.248,77	0,00	0,00	0,00	0,00	21.248,77

9. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de la cuenta inversiones no corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	Adiciones		Deducciones		2017
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
Subsidiarias - Al costo	2.098,00					2.098,00
Subsidiarias - Ajuste acumulado por medición al VPP	1.372.566,08		0,00			1.372.566,08
Total Inversiones No Corrientes	1.374.664,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.374.664,08

INMOBILIARIA HAUPTWILL		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
13	Inversiones	855.577,74	855.094,47	858.295,02	848.470,07	917.753,07	917.753,07	1.100.656,24	1.374.664,08	1.374.664,08
131007	Póliza de Inversión Prodybanco	6.534,72	6.051,45	-	-	-	-	-	-	-
132002	acciones	849.043,02	849.043,02	858.295,02	848.470,07	-	-	-	-	-
132004	acciones Covigon	849.043,02	849.043,02	858.295,02	848.470,07	916.319,00	916.319,00	1.099.222,17	1.373.321,14	1.373.321,14
132005	acciones Miracema	-	-	-	-	1.434,07	1.434,07	1.434,07	1.342,94	1.342,94

La empresa desde el 2010 al 2018 ha mantenido algunas variantes en sus inversiones según cuadro adjunto, en el cual en cada periodo consideraba el método de participación de acuerdo a la NIC 28 párrafo 11, considerando todo el VPP de la empresa donde mantiene su inversión. No ha considerado otros ingresos sino incrementando el activo con el patrimonio

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
CxP Comerciales No Relacionados	1.221,01	4.195,66
CxP Comerciales Relacionados	6.389,90	0,00
CxP a Accionistas	0,00	119,13
Otras CxP a No Relacionadas	1.551,61	1.552,01
Total Ctas y Doc por Pagar	9.162,52	5.866,80

El Saldo de Cuentas por Pagar Comerciales No Relacionadas es el siguiente:

Cuentas por Pagar Comerciales No Relacionadas	
Proveedores	1.221,01
Total	1.221,01

El Saldo de Cuentas por Pagar Comerciales Relacionados es el siguiente:

CxP Comerciales Relacionados	
Constructora Covigon C.A.	6.389,90
Total	6.389,90

El Saldo de Otras Cuentas por Pagar a No Relacionadas es el siguiente:

Otras CxP a No Relacionadas	
IVA	632,10
Impuesto Retenidos en la fuente	919,51
Total	1.551,61

11. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de la Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bco	0,00	19,40
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	0,00	19,40

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corriente, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CxP Comerciales Relacionados	28.568,81	28.568,81
CxP a Accionistas	2.098,00	2.098,00
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes	30.666,81	30.666,81

13. PATRIMONIO

13.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto 800 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

Nombre	Nacionalidad	Numero de Acciones	Valor Nominal	Capital	%
Constructora Covigon C.A.	Ecuador	16000	1	\$ 16.000,00	2,00%
Gonzenbach Abad Virgilio Antonio	Ecuador	262000	1	\$ 262.000,00	32,75%
Gonzenbach Llona Fiorella Annette	Ecuador	260000	1	\$ 260.000,00	32,50%
Llona Falconi Ana María	Ecuador	262000	1	\$ 262.000,00	32,75%
		800000			

13.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

13.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como re liquidación de impuestos, etc.

13.4 Reserva por valuación, donaciones y otros

La empresa desde el 2010 al 2018 ha mantenido algunas variantes en sus revalorizaciones según cuadro adjunto, en el cual en cada periodo consideraba el método de participación de acuerdo a la NIC 28 párrafo 11, considerando todo el VPP de la empresa donde mantiene su inversión. No ha considerado otros ingresos sino incrementando el activo con el patrimonio

NIC 28 párrafo 11 Método de participación, la inversión en una asociada se registrara inicialmente al costo, y se incrementara o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción que corresponde al inversor en el resultado del periodo obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición. Podrá ser necesaria la realización de ajustes para recoger las alteraciones que sufra la participación proporcional de la entidad participada, como consecuencia de cambios en otro resultado integral de la entidad participada.

INMOBILIARIA HAUPTWILL		2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
320165	Reserva por valuación, donaciones y otros	885.616,82	885.616,82	885.616,82	875.791,87	945.074,87	945.074,87	1.089.306,24	1.312.064,88	1.312.064,88
	Reserva por valuación, donaciones y otros Terreno	33.413,56	33.413,56	33.413,56	33.413,56	33.413,56	0,00	0,00	0,00	0,00
	Reserva por valuación, donaciones y otros Terreno	5.258,24	5.258,24	5.258,24	5.258,24	5.258,24	0,00	0,00	0,00	0,00
	Reserva por valuación, donaciones y otros Acciones COVIGÓN	846.945,02	846.945,02	846.945,02	835.786,00	905.069,00	943.740,80	1.087.881,04	1.310.638,88	1.310.638,88
	Reserva por valuación, donaciones y otros ACCIONES MIRACENA	0,00	0,00	0,00	1.334,07	1.334,07	1.334,07	1.425,20	1.425,20	1.425,20

"Durante el año 2013 la Compañía ajustó contra sus cuentas patrimoniales la inversión mantenida en Constructora COVIGON en razón de una nueva emisión de acciones que disminuyó el porcentaje de participación que INMOBILIARIA HAUPTWILL S.A. mantenía en el paquete accionario."

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y el 20 de Mayo del 2019 fecha en que la administración autorizo los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.