

# **Inmobiliaria Hauptwill S.A.**

## **Estados Financieros**

**Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012**

### **Contenido**

#### **Estados Financieros**

Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultado Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6

# Inmobiliaria Hauptwill S.A.

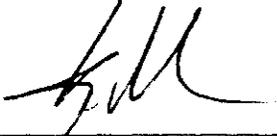
## Estado de Situación Financiera

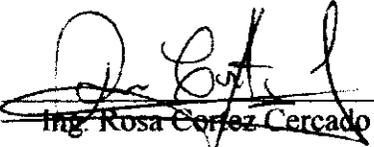
Al 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

Notas	Al 31 de diciembre de		Al 1 de enero	
	2012	2011	de 2011	
		(Revisado Nota 3)	(Revisado Nota 3)	
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo	5	1,736	4,389	4,164
Inversiones			6,051	6,535
Cuentas por cobrar, neto			43	57
Impuestos corrientes	6	12,257	6,877	1,493
Pagos anticipados		148	148	99
<b>Total activos corrientes</b>		<b>14,141</b>	<b>17,508</b>	<b>12,348</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Activo fijo, neto	7	39,437	39,437	39,437
Inversiones en acciones	8	858,295	849,043	849,043
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>897,732</b>	<b>888,480</b>	<b>888,480</b>
<b>Total activos</b>		<b>911,873</b>	<b>905,988</b>	<b>900,828</b>
<b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas por pagar	9	23,797	16,843	10,826
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>23,797</b>	<b>16,843</b>	<b>10,826</b>
<b>Patrimonio de socios:</b>				
Capital pagado	10	800	800	800
Aporte para futuro Aumento de capital		4,040	4,040	4,040
Reserva por Valuación		885,617	885,617	885,617
Utilidades retenidas		(1,312)	(455)	(549)
Utilidad/ Perdida del ejercicio		(1,069)	(857)	94
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>888,076</b>	<b>889,145</b>	<b>890,002</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>911,873</b>	<b>905,988</b>	<b>900,828</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
Representante Legal

  
Ing. Rosa Cornez Cercado  
Contadora

## Inmobiliaria Hauptwill S.A.

### Estado de Resultado Integral

Año terminado el 31 de diciembre de 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2012</u>	<u>2011</u>
			(Nota 3)
Ingresos de actividades ordinarias		-	-
Costo de ventas		-	-
<b>Margen bruto</b>		<u>-</u>	<u>-</u>
Gastos de administración		684	818
Gastos de ventas		67	-
Gastos financieros		-	-
Comisiones y gastos bancarios		11	21
Participación de trabajadores		-	-
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<u>(762)</u>	<u>(839)</u>
Otros Ingresos		86	310
Otros Gastos		393	328
<b>Perdida del año</b>		<u>(1,069)</u>	<u>(857)</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
Otros resultados integrales, neto de impuestos		-	-
<b>Resultado integral del año, neto de impuestos</b>		<u>(1,069)</u>	<u>(857)</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
Representante Legal



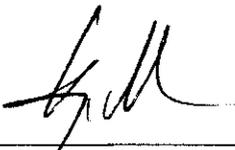
Ing. Rosa Cortez Cercado  
Comadora

## Inmobiliaria Hauptwill S.A.

### Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

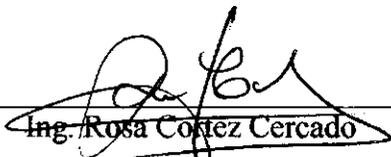
	Capital Pagado	Aporte futuro aumento capital	Reserva por Valuación, donaciones y otros	Utilidades Retenidas	Utilidad/ Pérdida del ejercicio	Total
Saldos a Enero 1, 2011	800	4,040	885,617	(549)	94	890,002
Pérdida neta 2011					(857)	(857)
Regularización				94	(94)	-
<b>Saldos a Diciembre 31, 2011</b>	<b>800</b>	<b>4,040</b>	<b>885,617</b>	<b>(455)</b>	<b>(857)</b>	<b>889,145</b>
Efecto NIIF Pymes						
Pérdida neta 2012					(1,069)	(1,069)
Regularización				(857)	857	-
<b>Saldos a Diciembre 31, 2012</b>	<b>800</b>	<b>4,040</b>	<b>885,617</b>	<b>(1,312)</b>	<b>(1,069)</b>	<b>888,076</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*


---

 Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
 Representante Legal


---

 Ing. Rosa Cortez Cercado  
 Contadora

# Inmobiliaria Hauptwill S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(Nota 3)
<b>Actividades de Operación:</b>		
Pagado a proveedores		(6,586)
Otros Ingresos/Gastos (netos)	<u>548</u>	<u>310</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>548</u>	<u>(6,276)</u>
<b>Actividades de Inversión:</b>		
Adquisición de inversiones	<u>(9,252)</u>	
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(9,252)</u>	
<b>Actividades de Financiación:</b>		
Aportes de capital		<u>6,017</u>
Disminución (Aumento) en Inversiones	<u>(6,051)</u>	<u>483</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>(6,051)</u>	<u>6,500</u>
Variación neta en efectivo	<u>(2,653)</u>	<u>225</u>
Efectivo al inicio del año	<u>4,389</u>	<u>4,164</u>
Efectivo al final del año	<u>1,736</u>	<u>4,389</u>
<b>Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Resultado integral neto del año	(1,069)	(857)
Cambios en activos y pasivos corrientes:	<u>1,617</u>	<u>(5,419)</u>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	<u>548</u>	<u>(6,276)</u>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.*

  
Arq. Virgilio Gonzenbach Abad  
Representante Legal

  
Ing. Rosa Cortez Cercado  
Contadora

# **Inmobiliara Hauptwill S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros 31 de Diciembre 2012**

### **1. Actividad**

La compañía fue constituida el 29 de agosto del 2000 y está dedicada a la administración de bienes inmuebles.

### **2. Políticas Contables Significativas**

#### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

- a) Los estados financieros NIIF a diciembre 31, 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, fueron preparados para uso de la administración como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.
- b) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los cuales fueron emitidos en enero 2012 y 2011 respectivamente, fueron preparados de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad NEC, las cuales fueron consideradas como principios de contabilidad previos según la “NIIF 1 Adopción por Primera Vez” en la preparación de los estados financieros NIIF al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.
- c) Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Una explicación de las estimaciones y juicios contables críticos se presenta en la nota 4.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

## **2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, fecha de transición, incluyendo el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF.

## **2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos depositados en instituciones bancarias locales.

## **2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Se registran a su valor razonable y consideran una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

## **2.5 Activo fijo**

Incluye terreno, el cual se registra al costo revalorizado. El costo comprende su precio de adquisición más la revalorización efectuada de acuerdo con el valor del avalúo municipal.

## **2.6 Inversiones en acciones**

Se registran al valor patrimonial proporcional, los cuales no exceden al valor neto realizable.

## **2.7 Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro

## **2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Se registran al valor razonable.

## **2.9 Impuestos**

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2012, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011). La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que no ha generado ingresos.
- b) El Impuesto diferido se reconocerán sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

## **2.10 Provisiones**

Se reconocerán cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

## **2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios procedentes de las inversiones en acciones se reconocerán cuando la compañía reciba los beneficios de tipo significativo, derivado de inversión; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

## **2.12 Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocerán a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen o incurren.

## **2.13 Compensación de saldos y transacciones**

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## **2.14 Normas emitidas no efectivas**

<b>NIIF</b>	<b>Tema</b>	<b>Fecha de vigencia</b>
Enmienda a NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos, recuperación de activos Subyacentes	Enero 1, 2013
Revisión NIC 19	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración de la compañía no está en capacidad de determinar el impacto sobre los estados financieros hasta que estos aspectos sean considerados como obligatorios para Pymes.

### **3. Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF**

Mediante Resolución No 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las normas internacionales de información financiera NIIF en Ecuador y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas a su control a partir de 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con Resolución No. ADM 08199 del 3 de Julio del 2008. Posteriormente, mediante Resolución No. 08. G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 se estableció un cronograma para la implementación. Según este cronograma, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

En concordancia con esta Resolución, la Compañía preparo, hasta el 31 de diciembre del 2011, sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad y desde el 1 de enero del 2012 con NIIF Pymes. De acuerdo con lo indicado, el año 2011 fue definido como periodo de transición determinando como fecha para medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y mejoramiento de información revelatoria en notas a los estados financieros

#### **Excepciones a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

Según la Sección 35 de las NIIF, las estimaciones de la Compañía realizadas, en la fecha de la transición, deben ser coherentes con las estimaciones hechas a la misma fecha, según los principios locales, a menos que exista evidencia objetiva de errores en dichas estimaciones.

#### **Exenciones a la aplicación retroactiva elegida por la Compañía**

La compañía ha considerado el costo depreciado con principios locales como costo atribuido a la fecha de transición, el mismo que es comparable con su costo menos amortización según NIIF.

#### **Conciliación entre NIIF Pymes y principios locales (NEC)**

No se identificaron ajustes con efectos tanto al patrimonio neto al 1 de enero del 2011 como al resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

#### **4. Estimaciones y Juicios Contables**

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. Algunas estimaciones y juicios críticos se presentan a continuación:

**Deterioro de activos.** A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2012 no se identificaron pérdidas por deterioro.

**Vida útil de propiedades, planta y equipos.** La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipos al final de cada ejercicio. La administración determino que la vida útil de su activo fijo no debe ser modificada.

La compañía mantiene como activo fijo el valor del terreno, el cual no está sujeto a depreciación.

#### **5. Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2012, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

#### **6. Impuestos Corrientes**

Representan retenciones en la fuente y anticipos de impuesto a la renta

## 7. Activo fijo

Un movimiento del activo fijo, terreno es como sigue:

	<u>Terreno</u>
<b>Costo:</b>	
Saldo al 01-Ene-2011 (Nota 3)	39,437
Ajuste por Avalúo	-
Bajas y ventas	-
Saldo al 31-Dic-2011 (Nota 3)	<u>39,437</u>
Ajuste por Avalúo	-
Bajas y ventas	-
Saldo al 31-Dic-2012	<u>39,437</u>

## 8. Inversiones en acciones

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 2010, corresponden a inversiones en acciones mantenidas en la subsidiaria Constructora Covigon S.A. cuya valuación se efectuó considerando el valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre del 2010, como sigue

	<b>Patrimonio</b>
	<b>Constructora</b>
	<b>Covigon S.A.</b>
Patrimonio a diciembre 31, 2010	849,793
Participación accionaria	99.91%
Valor patrimonial proporcional	<u>849,043</u>
Más: Acciones adquiridas de la misma compañía en el año 2012	<u>9,252</u>
Total	<u>858,295</u>

## 9. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están constituidas como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>		<u>1 de</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>enero de</u>
			<u>2011</u>
Cuentas por pagar relacionada	14,379	7,425	1,407
Accionista	2,098	2,098	2,098
Otras cuentas por pagar	7,320	7,320	7,320
	<u>23,797</u>	<u>16,843</u>	<u>10,825</u>

Las cuentas por pagar corresponden a valores pendientes de pago a la compañía relacionada Covigon S.A, y accionistas, no tienen plazo de vencimiento y no generan intereses.

## **10. Impuestos corrientes**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 23% (24% para el 2011).

La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que no ha registrado ingresos en el año 2012.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2009 están cerradas para revisión por las autoridades tributarias. La compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2010 al 2012, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones.

De acuerdo con otras disposiciones tributarias, los asuntos más relevantes que debe considerar la compañía son:

**Código Orgánico de la Producción.** Los aspectos más destacados, en materia tributaria se destacan a continuación:

- Reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

**Ley de Fomento Ambiental.** El aspecto más destacado, en materia tributaria se refiere al incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas.

## **11. Patrimonio**

**Capital Social.** Está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones no se cotizan en Bolsa.

**Reserva por valuación.** La reserva por valuación proviene principalmente del registro a valor patrimonial proporcional por la inversión mantenida en Constructora Covigon C. A., calculado a diciembre 31 del 2010 (Nota 8) . Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pero si para aumentos de capital.

## **12. Transacciones con Parte Relacionada**

Durante el año 2012, la compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, vinculantes con resultados.

### **13. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y el 28 de febrero del 2013, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

### **14. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, fueron aprobados por la Administración y Junta General de Accionistas el 5 de marzo del 2013.

---