

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

Contenido

Estados Financieros

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

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

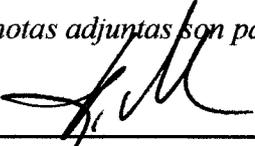
Estado de Situación Financiera

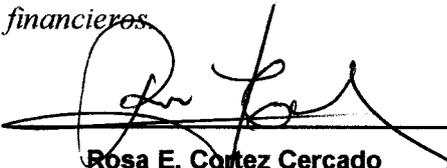
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2013	2012
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo	5.256	1.736
Impuestos corrientes	5.377	12.257
Pagos Anticipados	148	148
Total activos corrientes	10.781	14.141
Activo Fijo, terreno	39.437	39.437
Inversiones en acciones	848.470	858.295
Total activos	898.688	911.873
Pasivos y patrimonio de accionistas		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar	-	-
Impuestos corrientes	10	-
Total pasivos corrientes	10	-
Obligaciones a largo plazo	33.791	23.797
Total pasivos a largo plazo	33.801	23.797
Patrimonio de accionistas		
Capital pagado	800	800
Aporte para futuro aumento de capital	4.040	4.040
Reserva por Valuación	875.792	885.617
Utilidades Retenidas	(2.381)	(2.381)
Utilidad/Pérdida del ejercicio	(13.365)	-
Total patrimonio de accionistas	864.886	888.076
Total pasivos y patrimonio de accionistas	898.688	888.076

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal


Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

Estado de Resultado Integral

Años Terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos de actividades ordinarias	-	-
Gastos operativos de obra y administración	13.365	1.155
Participación de trabajadores	-	-
Utilidad (perdida) antes de impuestos	(13.365)	(1.155)
Otros Ingresos	-	86
Utilidad (perdida) del año	(13.365)	(1.069)
Otros resultados integrales:		
Otros resultados integrales, neto de impuestos	-	-
Resultado integral del año, neto de impuestos	(13.365)	(1.069)

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal


Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

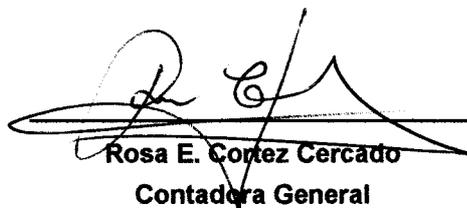
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Años Terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

	Capital pagado	Aporte Futuro aumento capital	Reserva por valuación, donaciones y Otros	Utilidades retenidas	Utilidad Perdida del ejercicio	Total
Saldos a enero 1, 2012	800	4040	885.617	(455)	(857)	889.145
Regularización				(857)	857	-
Pérdida neta 2012					(1.069)	(1.069)
Saldos a Diciembre 31, 2012	800	4.040	885.617	(1.312)	(1.069)	888.076
Regularización				(1.069)	1.069	-
Ajuste			(9.825)			(9.825)
Pérdida neta 2012					(13.365)	(13.365)
Saldos a Diciembre 31, 2013	800	-	4.040	(2.381)	(13.365)	864.887



Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal



Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

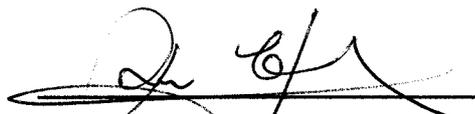
Inmobiliaria Hauptwill S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Actividades de Operación:		
Otros Pagos por operación	(13.365)	(1.069)
Impuesto a la renta	<u>6.891</u>	<u>(5.337)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(6.474)</u>	<u>(6.406)</u>
Actividades de Inversión:		
Inversiones en Acciones	-	<u>(3.201)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>-</u>	<u>(3.201)</u>
Actividades de Financiación:		
Cuentas por pagar	<u>9.994</u>	<u>6.954</u>
Efectivo neto usado en actividades de financiación	<u>9.994</u>	<u>6.954</u>
Variación en efectivo	3.520	(2.653)
Efectivo al inicio del año	<u>1.736</u>	<u>4.389</u>
Efectivo al final del año	<u><u>5.256</u></u>	<u><u>1.736</u></u>
 Conciliación de la utilidad neta del año con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Utilidad (perdida) neta	(13.365)	(1.069)
Provisiones	-	-
Cambios en activos y pasivos	<u>6.891</u>	<u>(5.337)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u><u>(6.474)</u></u>	<u><u>(6.406)</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.



Virgilio A. Gonzenbach Abad
Representante Legal



Rosa E. Cortez Cercado
Contadora General

Inmobiliaria Hauptwill S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre de 2013 y 2012

1. Actividad

Inmobiliaria Hauptwill S.A., fue constituida en Guayaquil en el año 2000 siendo su actividad principal es la Administración de bienes inmuebles.

Al 31 de Diciembre del 2013 la compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia

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. 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. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gastos de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

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 3.

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 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 comparados con el año anterior. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable e incluyen en caso de ser necesario 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 Propiedades

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

2.6 Inversiones en acciones

Se registran al valor patrimonial proporcional, el cual no excede 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 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 que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imposables o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2013, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce 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 reconocen 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 Beneficios a empleados

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. La entidad de la compañía no reconoció provisión alguna por este concepto debido al número reducido de personal.
- b) La participación de trabajadores se registra de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la prestación del servicio de arrendamiento; 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.

2.13 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen 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.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF 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.

3. 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. La siguiente estimación y juicio crítico se presenta 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 2013 no se identificaron pérdidas por deterioro.

Deterioro de activos. La administración de la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades, planta y equipo 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.

4. Efectivo

Representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, sin intereses. El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.

6. Impuestos corrientes

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

7. Propiedades

Un movimiento de activo fijo es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Costo:		
Saldo al 01-Ene	39.437	39.437
Ajuste NIIF	-	-
Revalúo	-	-
Bajas y Ventas	-	-
Saldo al 31-Dic	<u>39.437</u>	<u>39.437</u>

8. Impuestos corrientes

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% (23% para el 2012)

La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que no ha registrado ingresos en el año 2013 y 2012

Las declaraciones de impuesto hasta el año 2010 están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2011 al 2013, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Incentivos tributarios del 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.

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

9. Patrimonio

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

Reserva legal. La reserva por valuación proviene principalmente del registro patrimonial proporcional por la inversión mantenida en Constructora Covigon C.A., Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos pero si para aumentos de capital

10. Transacciones con Parte Relacionada

La compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, excepto por la revelada en el cuerpo del balance.

11. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2013 y el 28 de febrero del 2014, la 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.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas el 7 marzo de 2014.