

Inmobiliaria Hauptwill S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017

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

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

	2.018	2.017
ACTIVOS		
Activos Corrientes		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ 162,86	\$ 162,61
Activos Financieros	\$ 967,84	\$ 1.021,84
Activos por Impuestos Corrientes	\$ 108,38	\$ 108,25
Total Activos Corrientes	\$ 1.239,08	\$ 1.292,70
Activos No Corrientes		
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	\$ 21.248,77	\$ 21.248,77
Inversiones No Corrientes	\$ 1.374.664,08	\$ 1.374.664,08
Total Activos No Corrientes	\$ 1.395.912,85	\$ 1.395.912,85
TOTAL DE ACTIVOS	\$ 1.397.151,93	\$ 1.397.205,55

Elaborado por:

Ing. Rosa Cortez Cercado - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL

Aprobado por:

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL

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

	2.018	2.017
PASIVOS		
Pasivos Corrientes		
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 9.162,52	\$ 5.866,80
Obligaciones con Instituciones Financieras	\$ -	\$ 19,40
Total Pasivos Corrientes	\$ 9.162,52	\$ 5.886,20
Pasivos No Corrientes		
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 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	\$ 800,00	\$ 800,00
Aportes Socios Futura Capitalización	\$ 4.039,67	\$ 4.039,67
Otros Resultados Integrales	\$ 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 Cortez Cercado - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL

Aprobado por:

Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL

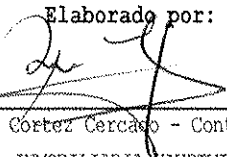
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares de E.U.A.)

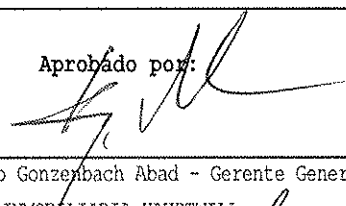
	2.018	2.017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos de Actividades Ordinarias	\$ -	\$ -
Otros Ingresos Ordinarios	\$ -	\$ -
(-) COSTO DE VENTA		
Costo de Venta	\$ -	\$ -
(=) Utilidad Bruta en Ventas	\$ -	\$ -
(+) Otros Ingresos	\$ 9,70	\$ 220,38
(-) GASTOS		
(-) Gastos de Venta	\$ -	\$ -
(-) Gastos 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	\$ 3.349,34	\$ -11.993,15
(-) Participación a Trabajadores	\$ -	\$ -
(-) Impuesto a las Ganancias	\$ -	\$ -
(=) Utilidad Neta del Ejercicio	\$ 3.349,34	\$ -11.993,15
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año		
(=) Resultado Total Integral del Año	\$ 3.349,34	\$ -11.993,15

Elaborado por:



Ing. Rosa Cortez Cercado - Contador General
INMOBILIARIA HAUPTWILL

Aprobado por:



Arq. Virgilio Gonzenbach Abad - Gerente General
INMOBILIARIA HAUPTWILL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)

SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR		Capital Social	Aportes Futura Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Superavit por Revaluación de Inversión	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	\$	800,00	\$ 4.039,67	\$ -	\$ -	\$ 1.312.064,08	\$ 55.741,94	\$ -11.993,15	\$ 1.360.652,54
Cambios en Políticas Contables									
Corrección de Errores									
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	\$	800,00	\$ 4.039,67	\$ -	\$ -	\$ 1.312.064,08	\$ 55.741,94	\$ -11.993,15	\$ 1.360.652,54
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO									
Aumento de Capital									
Aportes Futura Capitalización							\$ -11.993,15	\$ 11.993,15	\$ -
Distribución de Dividendos							\$ -	\$ -	\$ -
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales			\$ -		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -3.329,94	\$ -
Otros Cambios							\$ -11.993,15	\$ 8.663,21	\$ -3.329,94
Utilidad Neta del Ejercicio		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 8.663,21	\$ -3.329,94
Total Cambios del Año en el Patrimonio		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 43.748,79	\$ -3.329,94	\$ 1.357.322,60
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	\$	800,00	\$ 4.039,67	\$ -	\$ -	\$ 1.312.064,08	\$ 43.748,79	\$ -3.329,94	\$ 1.357.322,60

Elaborado por:

Ing. Rosa Colpez-Delgado - Contador General
INMOBILIARIA HUPTWILL

Aprobado por:

Arg. Virgilio Contempech Abad - Gerente General
INMOBILIARIA HUPTWILL

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

	2.018	2.017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(+) Cobros por Actividades de Operación		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Se \$	-	\$ 40.604,41
Otros cobros por actividades de operación \$	9,70	\$ 220,38
(-) Pagos por Actividades de Operación		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios \$	3.415,25	\$ 4.185,86
Otros pagos por actividades de operación \$	-3.339,64	\$ -12.206,83
(-) Intereses pagados	\$ -	\$ -6,70
(-) Impuesto a las ganancias pagados	\$ -0,13	\$ -599,47
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -84,93	\$ 2.471,31
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	\$ 0,25	\$ 34.668,96
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
(+) Venta de Propiedades, Planta y Equipos	\$ -	\$ -21.248,77
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -0,00	\$ -51.250,00
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	\$ -0,00	\$ -72.498,77
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -	\$ -74.809,45
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	\$ -	\$ -74.809,45
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	\$ 0,25	\$ -112.639,26
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Periodo	\$ 162,61	\$ 112.801,87
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	\$ 162,86	\$ 162,61
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta \$	-3.329,94	\$ -11.993,15
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	\$ -	\$ -
Cambios en Activos y Pasivos de Operación		
(-) Variación CxC Comerciales	\$ -	\$ 40.604,41
(-) Variación Otras CxC	\$ 53,87	\$ 2.826,72
(+) Variación CxP Comerciales	\$ 3.415,25	\$ 4.185,86
(+) Variación Otras CxP	\$ -138,93	\$ -954,88
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de ope	\$ 0,25	\$ 34.668,96
Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación	\$ 0,00	\$ -

Elaborado por:

Ing. Rosa Cortez CerCago - Contador General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL

Aprobado por:

Arq. Virgilio Gonzabach Abad - Gerente General
 INMOBILIARIA HAUPTWILL 0.

Inmobiliaria Hauptwill S.A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018 y 2017

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 2018 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.

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 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 2018 y 31 de diciembre del 2017, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 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, a continuación, se detalla:

	2018	2017
Bancos	\$ 162,86	\$ 162,61

2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Se registran a su valor razonable. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

Se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Otras CxC Relacionadas	\$ 0,50	\$ 0,50
Otras CxC No Relacionadas	\$ 967,34	\$1.021,34
	\$ 967,84	\$1.021,84

2.5 Propiedades

Al 2017 Inmobiliaria Hauptwill registro en sus libros la compra de terreno que está ubicado en el recinto San Francisco de las Núñez de la parroquia Maglaralto, jurisdicción del cantón Santa Elena con Código Catastral: # 203-004-004-02-00-00. A continuación, se detalla:

	2018	2017
Terreno	\$21.248,77	\$21.248,77

2.6 Inversiones en acciones

Se registran al valor patrimonial proporcional según norma NIIC 28 párrafo 11.:

"La inversión en una asociada se registrará inicialmente al costo, y se incrementará 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. El inversor reconocerá, en su resultado del periodo, la porción que corresponde en los resultados de la participada. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. Podría ser necesario la realización del ajuste para recoger las alteraciones que sufra la participación proporcional en la entidad participada. Como consecuencia de cambios en otro resultado integral de la entidad participada."

La empresa no ha considerado otros ingresos sino a incrementado el

activo con el patrimonio, a continuación, es la siguiente:

	2018	2017
Subsidiarias al Costo Miracema	\$ 1.342,94	\$ 1.342,94
Subsidiarias al VPP Covigon	\$1.373.321,14	\$1.373.321,14
	\$1.374.664,08	\$1.374.664,08

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 perdida por deterioro.

En la actualidad Inmobiliaria Hauptwill no cuenta con cuenta de Activos Fijos.

2.8 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Se registran al valor razonable.

	2018	2017
Proveedores	\$ 1.221,01	\$ 4.195,66
Constructora Covigon	\$ 6.389,90	\$ 119,13
Retenciones	\$ 1.551,61	\$ 1.551,01
	\$ 9.162,52	\$ 5.865,80

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.

- 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 imponible 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 2018, la tasa fiscal del 25% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- 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 coste 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%.
- c) Inmobiliaria Hauptwill no tuvo empleados al 31 de diciembre del 2018.

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 2018 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.

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. Impuestos corrientes

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula a la tasa del 22% a partir del año 2013 y 25% año 2018

La compañía no presenta impuesto a la renta por pagar debido a que no ha registrado ingresos en el año 2017.

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 y para el año 2018 con el 25%.
- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

8. 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

9. Transacciones con Parte Relacionada

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

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

Entre el 31 de diciembre de 2018 y el 20 de mayo del 2019, 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.

11. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas el 20 de mayo del 2019.