

HUINDAR S.A.

Estados Financieros por el año terminado

el 31 de Diciembre de 2011 - 2010

Dictamen de los Auditores Independientes

HUINDAR S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

Dictamen de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:

HUINDAR S. A.

Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjuntan de HUINDAR S. A., al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados del resultado integral, estados de cambios en el patrimonio de los accionistas y estados de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros:

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. 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 debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría incluye también la evaluación de las Normas Internacionales de Información Financiera, lo apropiado de las políticas contables utilizadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de HUINDAR S. A., al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, vigentes descritos en la nota 2 de los estados financieros.

Ecuador – Guayaquil, Agosto 2 del 2012

RNAE No. 105

Eddie Vizñay Díaz
RNC No. 1903

Guayaquil

Dirección: Ciudadela Kennedy Vieja, calle 2da oeste No. 122 y calle F
PBX: (593 - 4) 2396346
P.O. Box: 09-01 - 7016
E - mail: info@vizñay.com

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

L

HUINDAR S. A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO			
PASIVO CORRIENTE:			
31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010	
493,037.00	-	493,037.00	Documentos por pagar (nota 11)
4,180,466.72	1,968,324.00	739,225.00	Cuentas por pagar (nota 12)
-	1,059.00	504.00	Porción corriente de créditos diferidos (nota 13)
4,651,974.52	4,652,200.00	4,656,377.00	Cuentas relacionadas (nota 7)
28,606.41	9,203.00	453.00	Pasivos por impuestos corrientes (nota 14)
8,861,047.65	6,630,786.00	5,889,596.00	TOTAL PASIVO CORRIENTE
81,064.85	45,139.00	21,997.00	Créditos diferidos (nota 13)
-	-	24,543.00	Pasivos por impuestos diferidos
8,942,112.50	6,675,925.00	5,936,136.00	TOTAL PASIVO
PATRIMONIO			
800.00	800.00	800.00	Capital social (nota 15)
1,121.20	1,121.00	1,121.00	Reserva legal
576,072.14	521,559.00	435,386.00	Resultados acumulados
593,934.61	422,442.00	422,442.00	Resultados años anteriores NIIF (nota 16)
258,671.48	226,008.00	86,173.00	Resultado del ejercicio
1,430,599.43	1,171,930.00	945,922.00	TOTAL PATRIMONIO
-	-	-	PASIVO CONTINGENTE (nota 17)
10,372,711.93	7,847,855.00	6,882,058.00	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Gerente Financiero

Contador

HUINDAR S. A.

Estados del Resultado Integral
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
 (Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
Ingresos de actividades ordinarias	944,580.20	2,107,672.00
Costo de venta	377,699.86	1,682,154.00
Otros ingresos	69,976.70	104,759.00
Gastos de administración	280,511.62	246,274.00
Gastos de ventas	11,623.86	15,365.00
Gastos financieros	-	16,022.00
Otros egresos	170.18	-
TOTAL GASTOS	292,305.66	277,661.00
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	344,551.38	252,616.00
Impuestos a las ganancias:		
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 14 y 17)	-74,195.66	-62,836.00
Impuestos diferidos	-11,684.24	36,228.00
Impuestos a las ganancias, neto	-85,879.90	-26,608.00
RESULTADO DEL EJERCICIO	258,671.48	226,008.00
Ver notas a los estados financieros		
Gerente General		
Representante Legal		
Gerente Financiero		
Contador		

HUINDAR S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
 Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
 (Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
CAPITAL SOCIAL			
Saldo inicial	800.00	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00	800.00
RESERVA LEGAL			
Saldo inicial	1,121.20	1,121.00	1,121.00
Saldo final	1,121.20	1,121.00	1,121.00
RESULTADOS ACUMULADOS			
Saldo inicial	521,559.00	435,386.00	435,386.00
Transferencia de resultado del ejercicio	226,008.00	86,173.00	-
Ajustes NIIF	-171,494.00	-	-
Otros ajustes	-0.86	-	-
Saldo final	576,072.14	521,559.00	435,386.00
RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF			
Saldo inicial	422,442.00	422,442.00	-
Ajustes NIIF	171,494.00	-	446,985.00
Ajustes NIIF pasivos por impuestos diferidos	-	-	-24,543.00
Otros ajustes	-1.39	-	-
Saldo final	593,934.61	422,442.00	422,442.00
RESULTADO DEL EJERCICIO			
Saldo inicial	226,008.00	86,173.00	86,173.00
Transferencia a resultados acumulados	-226,008.00	-86,173.00	-
Resultado del ejercicio	344,551.38	252,616.00	-
Impuesto a la renta mínimo causado	-74,195.66	-62,836.00	-
Impuestos diferidos	-11,684.24	36,228.00	-
Saldo final	258,671.48	226,008.00	86,173.00
TOTAL	1,430,599.43	1,171,930.00	945,922.00

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
 Representante Legal

Gerente Financiero

Contador

HUINDAR S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(Expresado en U.S. dólares)

31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	
Efectivo recibido de clientes	608,855.74
Efectivo entregado a clientes y otros	-2,555,329.51
Efectivo pagado a proveedores	-250,882.24
Efectivo recibido de acreedores	2,205,584.39
Efectivo generado en las operaciones	8,228.38
Intereses pagados	-
Pago por impuestos corrientes	-54,792.10
	-54,086.00
FLUJO DE EFECTIVO USADO (PROVENIENTE) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	-46,563.72
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
EFFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en documentos por pagar	-224.99	-493,037.00
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-224.99	-493,037.00
Disminución neto del efectivo y sus equivalentes	-46,788.71	-35,305.00
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	59,971.00	95,276.00
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)	13,182.29	59,971.00

Ver notas a los estados financieros

Gerente General
Representante Legal

Gerente Financiero

Contador

HUINDAR S. A.

Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LAS GANACIAS	344,551.38	252,616.00
Ajustes por partidas no monetarias:		
Provisión gastos financieros	-	16,022.00
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	344,551.38	268,638.00
Aumento en cuentas por cobrar corto plazo	-854,812.65	-83,824.00
Aumento en relaciones por cobrar	-2,555,329.51	-2,467,609.00
Disminución/aumento en cuentas por cobrar largo plazo	449,111.03	-116,745.00
Disminución en inventarios	377,700.28	1,655,832.00
Disminución en cuentas por pagar relacionadas	-	-4,178.00
Aumento/disminución en cuentas por pagar proveedores	2,211,082.73	-39,944.00
Anticipo recibidos de terceros	-	1,269,044.00
Disminución en activos por impuesto corriente	-	22,687.00
Disminución de otros activos	-	241.00
Aumento en créditos diferidos	35,925.12	38,532.00
Intereses pagados	-	-30,856.00
Impuestos pagados	-54,792.10	-54,086.00
EFFECTIVO NETO USADO (PROVENIENTE) EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	-46,563.72	457,732.00

Ver notas a los estados financieros

Gerente General	Gerente Financiero	Contador
Representante Legal		

1. OPERACIONES

La compañía está constituida el 19 de Septiembre del 2002, simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social dedicarse a la construcción de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios e industriales. Su actividad principal es la venta de terrenos urbanizados, puede ejecutar actos y contratos permitidos por la Leyes Ecuatorianas, que tengan relación con el mismo.

2. POLITICAS CONTABLES

a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados y presentados en base a Normas Internacionales de Información Financiera, que fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 y publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006. En el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC del 20 de Noviembre del 2008, se estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF son en el año 2011 y el período de transición fue el año 2010.

La preparación de los estados financieros requiere la realización por parte de la Administración de la entidad de estimaciones contables y consideración de determinados elementos de juicio, que inciden en la medición de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Estos se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros, que se han considerado razonables de acuerdo con las circunstancias. Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor estimación disponible a la fecha de formulación de los presentes estados financieros, de conformidad con la NIC 8, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicará de forma prospectiva a partir de dicho ejercicio, reconociendo el efecto de la estimación realizada en el estado de resultado del ejercicio.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado mejoras a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la entidad no ha adoptado con anticipación.

Estas normas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

APLICACIÓN OBLIGATORIA
PARA EJERCICIO
INICIADOS A PARTIR DE:

No. NORMA	NORMA	
NIC 12	Modificación. Excepción de aplicar la SIC 21 para inversiones inmobiliarias a valor razonable	1 de Enero del 2012
NIC 1	Modificación. Requerimiento de agrupar las partidas presentadas en el otro resultado integral solo si son potencialmente reclasificables al resultado del ejercicio con posterioridad	1 de Julio del 2012
NIC 19	Modificación. Se elimina el enfoque del corredor y calculan los costes financieros sobre una base neta	1 de Enero del 2013
NIIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIIF 13	Mejora. Mediciones a valor razonable	1 de Enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposiciones sobre los estados financieros separados	1 de Enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas	1 de Enero del 2013

La entidad estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b. Hipótesis de negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

c. Registro contable y moneda de presentación

Los registros contables de la entidad se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

- d. Efectivo y equivalentes de efectivo
- El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.
- e. Cuentas por cobrar
- Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La compañía disminuye el riesgo de recuperabilidad con hipotecas de los bienes vendidos.
- f. Instrumentos financieros
- Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.
- La NIC 39 establece la clasificación de los instrumentos financieros en las siguientes categorías: i) activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, ii) préstamos y cuentas por cobrar, iii) inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento y iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La Gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.
- Los instrumentos financieros se reconocen en los estados financieros a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informado, o pueda ser cancelada una obligación, entre un deudor o un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.
- La Compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

9. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar contablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

h. Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota.

Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros, pero se revela cuando su grado de ocurrencia es probable.

i. Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias es la suma del impuesto a la renta causado más el impuesto diferido:

Impuesto a la renta causado

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible y se cargará a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del estado de situación, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. Los impuestos diferidos se determinan usando la tarifa del impuesto a la renta vigente a la fecha de los estados financieros, y la tarifa que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

De acuerdo con la NIC 12, el efecto sobre los impuestos diferidos por un cambio en la tarifa de impuesto a la renta se registrará en la cuenta de resultados, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente cargadas o abonadas directamente a cuentas de patrimonio neto.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen en todo caso. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros o pasivos por impuestos diferidos con los que poder compensar las diferencias temporales.

Se reduce el importe del activo por impuestos diferidos en la medida en que se estime probable que no se dispondrá de suficiente ganancia fiscal futura, y es objeto de reversión si se recupera la expectativa de suficientes ganancias fiscales para poder utilizar los saldos dados de baja.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en el Estado de Situación Financiera como activos o pasivos no corrientes, independientemente de la fecha esperada de realización o liquidación.

j. Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por venta de terrenos y villas

Son reconocidos al momento de la transferencia de riesgos y beneficios al cliente, misma que se da usualmente al momento de la transferencia de dominio o celebración del contrato de compra-venta con o sin hipoteca.

k. Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el periodo corriente. Los resultados finales podrán diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la depreciación de los bienes de las propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión y el cálculo del impuesto a la renta.

l. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de inventario y el costo de ventas relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, y en el caso de los primeros sea probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción, fluyan a la Compañía.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

3. INDICADORES ECONOMICOS

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2011, fue de 5.41%.

AÑO TERMINADO	
DICIEMBRE 31	
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
PORCENTAJE	
INFLACIÓN	

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el saldo es el siguiente:

	31 DICIEMBRE	31 DICIEMBRE	1 ENERO
	2011	2010	2010
Bancos	13,182.29	59,971.00	95,276.00
U.S.S			

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Clientes	U.S.\$ 612,703.00	947,518.00	820,325.00
Menos:	-	-	-
Provisión de cuentas incobrables	-	-	-
TOTAL	612,703.00	947,518.00	820,325.00
Porción corriente de clientes	139,462.04	25,166.00	14,718.00
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	U.S.\$ 473,240.96	922,352.00	805,607.00

Las cuentas por cobrar clientes a largo plazo se generan por las ventas de terrenos y casas de la Urbanización Estancias del Río, las mismas que están respaldadas por los contratos de reserva, promesa de compraventa y construcción de villas que Huindar S. A., celebra con sus clientes.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables, al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Saldo inicial	U.S.\$ -	-	54,452.00
Menos:	-	-	-
Ajustes NIIF	-	-	54,452.00
TOTAL	U.S.\$ -	-	-

La empresa no hizo provisión de cuentas incobrables, porque los créditos otorgados a los clientes son recuperables en el 100%.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Instalaciones Electromecánicas S. A.			
(a) INESA	U.S.\$		
Inproel S. A.	706,131.00	60,755.55	60,755.00
Giancarla Sereni (Madepron) CO-4	49,415.42	-	-
Carlos Silva (construcción villa O-15)	44,000.00	44,000.00	-
Plaza Lagos Town Center	12,000.00	-	-
Ana Jordán Montesinos N-60	11,961.51	-	-
Otras cuentas por cobrar	13,887.58	52,879.00	23,503.00
TOTAL	U.S.\$ 898,151.06	157,634.00	84,258.00

(a) Instalaciones Electromecánicas S. A. INESA; corresponden a anticipos otorgados para las instalaciones en las obras, que serán liquidados mediante trueque de propiedades.

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

RELACIONADAS	SALDO AL 01/01/2010	VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	CREDITOS	
					COBROS Y	SALDO AL
					CREDITOS	31/12/2010
Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$ 2,215,048.00	325,000.00	199,923.00	1,571,500.00	330,116.00	3,981,355.00
Frontba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	-	-	-	367,000.00	13,500.00	353,500.00
Talum S. A.	-	-	82,922.00	265,000.00	120.00	347,802.00
Agrícola los Ranchos S. A.	103,239.00	-	-	-	-	103,239.00
Innoday S. A.	2,601.00	-	-	-	-	2,601.00
TOTAL	U.S.\$ 2,320,888.00	325,000.00	282,845.00	2,203,500.00	343,736.00	4,788,497.00

RELACIONADAS	SALDO AL 31/12/2011	VENTAS	PRESTAMOS	OTROS	CREDITOS	
					COBROS Y	SALDO AL
					CREDITOS	31/12/2011
Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$ 3,981,355.00	-	1,290,900.00	172,513.16	-	5,444,768.16
Frontba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	353,500.00	-	38,000.00	237.40	-	391,737.40
Talum S. A.	347,802.00	-	370,000.00	699,827.10	41,350.53	1,376,278.57
Agrícola los Ranchos S. A.	103,239.00	-	-	0.28	-	103,239.28
Innoday S. A.	2,601.00	-	-	0.33	-	2,601.33
Empacadora Grupo Granma S. A. EmpaGran	-	-	-	200.00	-	200.00
Castelag S. A.	-	-	25,000.00	-	-	25,000.00
TOTAL	U.S.\$ 4,788,497.00	-	1,723,900.00	872,778.27	41,350.53	7,343,824.74

SALDO POR PAGAR

RELACIONADAS		SALDO AL	PAGOS Y	DEBITOS	COMPRAS	PRESTAMOS	OTROS	SALDO AL
		01/01/2010	DEBITOS	COMPRAS	PRESTAMOS	OTROS	SALDO AL	31/12/2010
Agrícola Batán S. A.		U.S.\$	3,668,508.00	4,177.00	-	-	-	3,664,331.00
Fontespai S. A.			987,869.00	-	-	-	-	987,869.00
TOTAL		U.S.\$	4,656,377.00	4,177.00	-	-	-	4,652,200.00
RELACIONADAS		SALDO AL	PAGOS Y	DEBITOS	COMPRAS	PRESTAMOS	OTROS	SALDO AL
		31/12/2010	DEBITOS	COMPRAS	PRESTAMOS	OTROS	SALDO AL	31/12/2011
Agrícola Batán S. A.		U.S.\$	3,664,331.00	1,070.81	-	-	845.13	3,664,105.32
Fontespai S. A.			987,869.00	-	-	-	0.20	987,869.20
TOTAL		U.S.\$	4,652,200.00	1,070.81	-	-	845.33	4,651,974.52

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación por servicios administrativos, anticipos y transferencias.

Las transacciones con partes relacionadas se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

HUINDAR S. A.

8. INVENTARIO

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Terrenos	1,379,397.72	1,757,098.00	3,218,329.00
Viviendas terminadas	125,453.12	125,453.00	320,054.00
TOTAL	1,504,850.84	1,882,551.00	3,538,383.00
U.S.\$			

Corresponde a los terrenos y viviendas terminadas disponibles para la venta en la Urbanización Estancias del Río y Urbanización Laguna del Sol, ubicadas en el Kilómetro 10,5 y kilómetro 7,5 respectivamente de la vía La Puntilla del cantón Samborombón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Crédito tributario de años anteriores (nota 18)	-	-	22,687.00
U.S.\$			

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS, NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, plantas y equipos, neto, por los años terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

Cuentas	U.S.\$	SALDOS NEC 1/01/2010	AJUSTES NIIF		SALDOS NIIF 1/01/2010	ADICIONES		AJUSTES NIIF		SALDOS NIIF 31/12/2010	ADICIONES		TRANSFE- RENCIAS	RECLASI- FICACION	SALDOS 31/12/2011
		DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER	DEBE	HABER
Edificios	375,456.13	-	375,456.13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Maquinarias y equipos	499.73	-	499.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Muebles y equipos de oficina	5,674.39	-	5,674.39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipos de comunicación	8,971.20	-	8,971.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Equipos de computación	1,692.30	-	1,692.30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		392,293.75	-	392,293.75	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Menos:															
Depreciación acumulada	94,191.56	94,191.56	-	-	-	20,287.32	20,287.32	-	-	-	20,287.32	-	-	-20,287.32	-
Propiedades, plantas y equipos, neto	U.S.\$	298,102.19	94,191.56	392,293.75	-	-20,287.32	-20,287.32	-	-	-	-20,287.32	-	-	20,287.32	-

En la actualidad Huindar S. A., no posee propiedades, plantas y equipos.

11. DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de los documentos por pagar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

INSTITUCION	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Banco Internacional S. A.	U.S.\$ -	-	487,907.00
Intereses	-	-	5,130.00
TOTAL	U.S.\$ -	-	493,037.00

El detalle de la deuda del período 1 de Enero 2010, es el siguiente:

INSTITUCIÓN	OPERACIÓN	FECHA EMISIÓN	FECHA VENCIMIENTO	TASA INTERÉS	VALOR U.S.\$
Banco Internacional S. A.	166944	17/08/2007	01/08/2010	12%	487,907.00
Intereses					5,130.00
TOTAL					493,037.00

La deuda está garantizada con terrenos hipotecados ubicados en la Urbanización Estancias del Río a favor del Banco Internacional S. A.

HUINDAR S. A.

12. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, por clasificación principal es como sigue:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Fairmore Holdings Inc.	U.S.\$ 2,907,569.50	1,849,912.00	580,868.00
Sobregiro bancario	709,100.68	-	-
Reservaciones de clientes – terrenos y viviendas	-	-	99,866.00
Otras cuentas por pagar	544,518.65	105,691.00	53,460.00
Proveedores locales	19,277.89	12,721.00	5,031.00
TOTAL	U.S.\$ 4,180,466.72	1,968,324.00	739,225.00

Corresponde a la cobranza que hace Huindar S. A., sobre la cartera que pertenece a Fairmore Holdings Inc. De acuerdo con el contrato de cesión de derechos, Huindar S. A. vendió su cartera de clientes a Fairmore Holdings Inc., pero se quedó comprometida a realizar la gestión de cobro y los valores recuperados se los tiene que entregar a Fairmore Holdings S. A.

13. CREDITOS DIFERIDOS

El saldo de los créditos diferidos al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

	31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	1 ENERO 2010
Reservación de terrenos	U.S.\$ 80,425.33	38,532.00	-
Intereses	639.52	7,666.00	22,501.00
TOTAL	81,064.85	46,198.00	22,501.00
Porción corriente de créditos diferidos	-	1,059.00	504.00
CREDITOS DIFERIDOS	U.S.\$ 81,064.85	45,139.00	21,997.00

Los créditos diferidos corresponden a ventas de terrenos y viviendas a crédito, las que son registradas en los resultados en la fecha de cobro de cada diviendo.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

3

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	<u>SALDOS</u> <u>01/01/2010</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	
	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>
Retención en la fuente	U.S.\$ 278.00	4,479.00	11,053.00	6,852.00	12,627.69	6,203.59
Retenciones en la fuente del IVA	175.00	6,564.00	6,991.00	602.00	6,942.60	6,821.07
Impuesto a la renta causado (notas 2 y 18)	-	61,087.00	62,836.00	1,749.00	48,246.62	74,195.66
TOTAL	U.S.\$ 453.00	72,130.00	80,880.00	9,203.00	67,816.91	87,220.32
						28,606.41

15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la entidad, está conformado de la siguiente manera:

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

ACCIONISTAS	No. ACCIONES	%	VALOR DE CADA ACCION	VALOR U.S.\$
Fontespai S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Castelago S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	800	100.00		800.00

La compañía FONTESPAI S. A. y CASTELAGO S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

16. RESULTADOS AÑOS ANTERIORES NIIF

La cuenta resultados años anteriores NIIF, surge en el periodo de transición que fue el año 2010, cuyos ajustes se muestran a continuación:

EFECTOS DE LA TRANSICION

Cuentas				Saldos según		NIIF 31/12/2010	
				DEBE	HABER	NIIF 31/12/2010	
ACTIVO							
Efectivo y equivalentes de efectivo	U.S.\$	59,971.00	-	-	-	59,971.00	
Cuentas por cobrar clientes		25,166.00	-	-	-	25,166.00	
Otras cuentas por cobrar		217,198.00	-	-	59,564.00	157,634.00	
Cuentas por cobrar relacionadas		5,098,935.00	-	-	310,438.00	4,788,497.00	
Inventarios		2,830,166.00	-	-	947,615.00	1,882,551.00	
Activos por impuestos corrientes		-	-	-	-	-	
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo		132,576.00	789,776.00	-	-	922,352.00	
Propiedades, plantas y equipos, neto		277,815.00	-	-	277,815.00	-	
Activo por impuesto diferido		-	11,684.00	-	-	11,684.00	
TOTAL ACTIVO				8,641,827.00	1,595,432.00	7,847,855.00	
PASIVO							
Documentos por pagar		-	-	-	-	-	
Cuentas por pagar		1,968,288.00	-	-	36.00	1,968,324.00	
Porción corriente de créditos diferidos		25,166.00	24,107.00	-	-	1,059.00	
Cuentas relacionadas		4,652,200.00	-	-	-	4,652,200.00	
Beneficios a empleados		927.00	927.00	-	-	-	
Pasivos por impuestos corrientes		9,203.00	-	-	-	9,203.00	
Otras cuentas por pagar largo plazo		1,066,677.00	1,066,677.00	-	-	-	
Créditos diferidos		225,567.00	180,428.00	-	-	45,139.00	
Pasivos por impuestos diferidos		-	24,543.00	-	24,543.00	-	
TOTAL PASIVO				7,948,028.00	1,296,682.00	24,579.00	6,675,925.00
				U.S.\$			

EFFECTOS DE LA TRANSICION					
SALDOS SEGÚN		DEBE	HABER	SALDOS SEGÚN	
NEC 31/12/2010		NIIF 31/12/2010			
PATRIMONIO					
Capital social	U.S.\$	800.00	-	-	800.00
Reserva legal		1,121.00	-	-	1,121.00
Resultados acumulados		521,559.00	-	-	521,559.00
Resultados años anteriores NIIF		-	1,499,299.00	1,921,741.00	422,442.00
Resultado del ejercicio		170,319.00	-	55,689.00	226,008.00
TOTAL PATRIMONIO		693,799.00	1,499,299.00	1,977,430.00	1,171,930.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	U.S.\$	8,641,827.00	2,795,981.00	2,002,009.00	7,847,855.00

17. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS			
31 DICIEMBRE 2011	31 DICIEMBRE 2010	U.S.\$	
Resultado antes de impuestos a las ganancias			
-	19,460.00		Menos:
988,546.82	-		Ajustes NIF
-	-		Otras rentas exentas
-643,995.44	233,156.00		Mas:
12,653.64	18,189.00		Gastos no deducibles locales
940,490.40	-		Gastos incurridos para generar ingresos exentos
309,148.60	251,345.00		Utilidad gravable
24%	25%		Porcentaje impuesto a la renta
74,195.66	62,836.00		Impuesto a la renta causado
46,497.62	38,400.00		Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente
Impuesto a la renta mínimo causado			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)			
74,195.66	62,836.00		Menos:
46,497.62	38,400.00		Anticipo del impuesto a la renta
-	22,687.00		Crédito tributario de años anteriores (nota 9)
27,698.04	1,749.00	U.S.\$	Impuesto a la renta a pagar (nota 14)

Los estados financieros de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2011. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la Renta de la Compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2011, y la fecha del informe de los auditores externos el 2 de Agosto del 2012, no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

19. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

HUINDAR S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2011.

20. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabajan la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

21. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.