

HUINDAR S. A.

Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

Dictamen de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



Vizhñay, Asociados

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 2012 y 2011 y los correspondientes estados del resultado del periodo y otro resultado integral del periodo, 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 2012 y 2011, 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.

Vizhñay, Asociados
Ecuador - Guayaquil, Junio 7 del 2013
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
Eddie Vizhñay 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@vizhñay.com

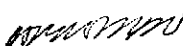
HUINDAR S. A.

Estados de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

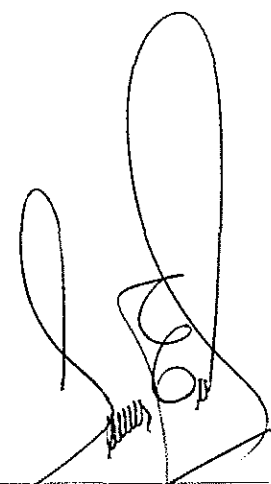
ACTIVO

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
ACTIVO CORRIENTE:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (notas 2 y 4)	47,161.80	13,182.29
Cuentas por cobrar:		
Clientes (notas 2 y 5)	869.32	139,462.04
Otras cuentas por cobrar (nota 6)	131,407.31	898,151.06
Cuentas relacionadas (nota 7)	8,380,095.19	7,343,824.74
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	8,512,371.82	8,381,437.84
Inventarios (notas 2 y 8)	1,363,693.82	1,504,850.84
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	9,923,227.44	9,899,470.97
Cuentas por cobrar clientes a largo plazo (nota 5)	343,045.75	473,240.96
TOTAL ACTIVO	10,266,273.19	10,372,711.93

Ver notas a los estados financieros

x 

Gerente General
Representante Legal


Contador

HUINDAR S. A.

Estados de Situación Financiera Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 (Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar (nota 9)	217,388.23	4,180,466.72
Cuentas relacionadas (nota 7)	4,667,798.52	4,651,974.52
Pasivos por impuestos corrientes (nota 10)	656.80	28,606.41
TOTAL PASIVO CORRIENTE	4,885,845.55	8,861,047.65
Cuentas por pagar a largo plazo (nota 9)	4,005,638.82	-
Créditos diferidos	21,335.29	81,064.85
TOTAL PASIVO	8,912,817.66	8,942,112.50

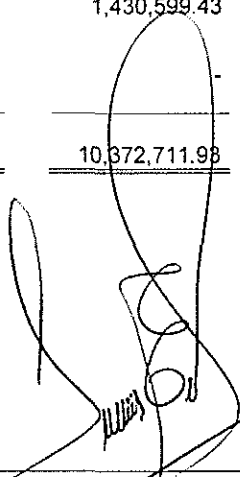
PATRIMONIO

Capital social (nota 11)	800.00	800.00
Reserva legal	1,121.20	1,121.20
Resultados acumulados	834,743.62	576,072.14
Resultados años anteriores NIIF	593,934.61	593,934.61
Resultado del ejercicio	-77,143.90	258,671.48
TOTAL PATRIMONIO	1,353,455.53	1,430,599.43
PASIVO CONTINGENTE (nota 12)	-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	10,266,273.19	10,372,711.93

Ver notas a los estados financieros

† 

Gerente General
Representante Legal


Contador

HUINDAR S. A.

Estados de Resultado del Período y Otro Resultado Integral del Período

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

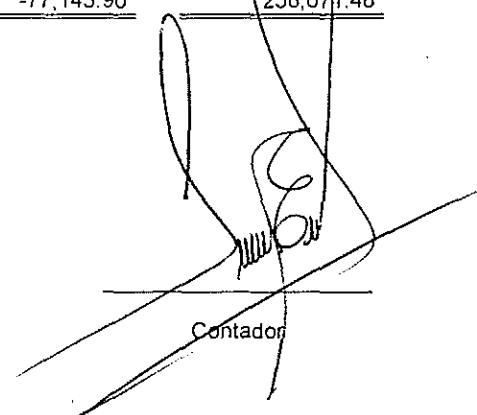
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Ingresos de actividades ordinarias	270,237.00	944,580.20
Costo de venta	141,157.02	377,699.86
	129,079.98	566,880.34
Otros ingresos	67,610.81	69,976.70
Gastos de administración	229,808.59	280,511.62
Gastos de ventas	-	11,623.86
Otros egresos	345.56	170.18
TOTAL GASTOS	230,154.15	292,305.66
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANANCIAS	-33,463.36	344,551.38
<u>Impuestos a las ganancias:</u>		
Impuesto a la renta mínimo causado (notas 2, 10 y 12)	-43,680.54	-74,195.66
Impuestos diferidos	-	-11,684.24
Impuestos a las ganancias, neto	-43,680.54	-85,879.90
RESULTADO DEL EJERCICIO	-77,143.90	258,671.48

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal


Contador

HUINDAR S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 (Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
<u>CAPITAL SOCIAL</u>		
Saldo inicial	800.00	800.00
Saldo final	800.00	800.00
<u>RESERVA LEGAL</u>		
Saldo inicial	1,121.20	1,121.20
Saldo final	1,121.20	1,121.20
<u>RESULTADOS ACUMULADOS</u>		
Saldo inicial	576,072.14	521,559.00
Transferencia de resultado del ejercicio	258,671.48	226,008.00
Ajustes NIIF	-	-171,494.00
Otros ajustes	-	-0.86
Saldo final	834,743.62	576,072.14
<u>RESULTADO AÑOS ANTERIORES NIIF</u>		
Saldo inicial	593,934.61	422,442.00
Ajustes NIIF	-	171,494.00
Otros ajustes	-	-1.39
Saldo final	593,934.61	593,934.61
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>		
Saldo inicial	258,671.48	226,008.00
Transferencia a resultados acumulados	-258,671.48	-226,008.00
Resultado antes de impuestos a las ganancias	-33,463.36	344,551.38
Impuesto a la renta mínimo causado	-43,680.54	-74,195.66
Impuestos diferidos	-	11,684.24
Saldo final	-77,143.90	258,671.48
 TOTAL	 1,353,455.53	 1,430,599.43

Ver notas a los estados financieros

X

Gerente General
Representante Legal

Contador

HUINDAR S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

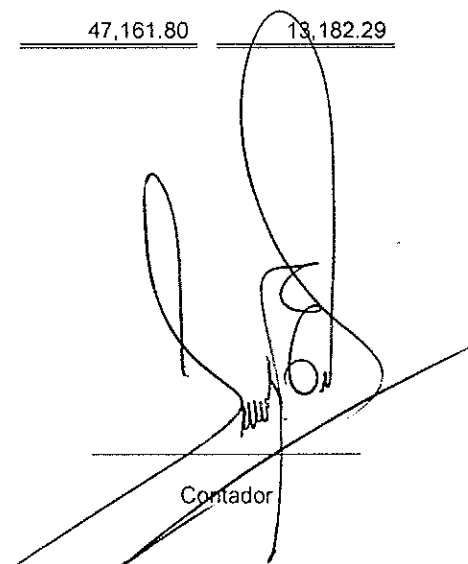
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS		
Efectivo recibido de clientes	1,373,379.49	608,855.74
Efectivo entregados a clientes y otros	-1,036,270.45	-2,555,329.51
Efectivo pagado a proveedores	-247,323.38	-250,882.24
Efectivo recibido de acreedores	15,824.00	2,205,584.39
Efectivo generado proveniente en las operaciones	105,609.66	8,228.38
Pago por impuestos corrientes	-71,630.15	-54,792.10
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE/USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS	33,979.51	-46,563.72
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución en documentos por pagar	-	-224.99
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	-224.99
Aumento/disminución neto del efectivo y sus equivalentes	33,979.51	-46,788.71
Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	13,182.29	59,971.00
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (notas 2 y 4)	47,161.80	13,182.29

Ver notas a los estados financieros



Gerente General
Representante Legal


Contador

HUINDAR S. A.

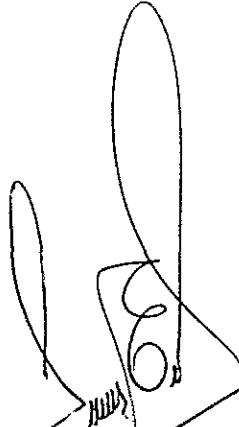
Conciliación de la Utilidad Neta antes de Impuestos
Con el Efectivo Neto Proveniente de Actividades Operativas
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(Expresado en U.S. dólares)

	31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LAS GANACIAS	-33,463.36	344,551.38
Ajustes por partidas no monetarias:		
EFFECTIVO NETO USADO / PROVENIENTE EN ACTIVIDADES OPERATIVAS ANTES CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO	-33,463.36	344,551.38
Disminucion/aumento en cuentas por cobrar corto plazo	905,336.47	-854,812.65
Aumento en relacionadas por cobrar	-1,036,270.45	-2,555,329.51
Disminución en cuentas por cobrar largo plazo	130,195.21	449,111.03
Disminución en inventarios	141,157.02	377,700.28
Aumento en cuentas por pagar proveedores	58,384.33	2,211,082.73
Disminución / aumento en créditos diferidos	-59,729.56	35,925.12
Impuestos pagados	-71,630.15	-54,792.10
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE/USADO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>33,979.51</u>	<u>-46,563.72</u>

Ver notas a los estados financieros

x


Gerente General
Representante Legal



Contador

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros

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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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

<u>No. NORMA</u>	<u>NORMA</u>	<u>APLICACIÓN OBLIGATORIA PARA EJERCICIO INICIADOS A PARTIR DE:</u>
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
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de Enero del 2015
NIIF 10	Mejora. Estados financieros consolidados	1 de Enero del 2013
NIIF 11	Mejora. Acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 12	Mejora. Revelaciones por acuerdos conjuntos	1 de Enero del 2013
NIIF 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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 mantienen 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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

g. 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 confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada periodo 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 23% 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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 dá 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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

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 2012, fue de 4.16%.

<u>AÑO TERMINADO</u> <u>DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>INFLACIÓN</u>
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el saldo es el siguiente:

	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2012</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2011</u>
Bancos	U.S.\$ <u>47,161.80</u>	<u>13,182.29</u>

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Cientes	U.S.\$	343,915.07	612,703.00
Menos:			
Provisión de cuentas incobrables		-	-
TOTAL		343,915.07	612,703.00
Porción corriente de clientes		869.32	139,462.04
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S.\$	<u>343,045.75</u>	<u>473,240.96</u>

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 reservación, promesa de compraventa y construcción de villas que Huindar S. A., celebra con sus clientes.

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 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Instalaciones Electromecánicas S. A. INESA (a)	U.S.\$	-	706,131.00
Inproel S. A.		60,755.55	60,755.55
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		17,506.09	11,961.51
Otras cuentas por cobrar		9,145.67	13,887.58
TOTAL	U.S.\$	<u>131,407.31</u>	<u>898,151.06</u>

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

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

7. CUENTAS RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas relacionadas al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

SALDO POR COBRAR

	SALDO AL 31/12/2011	DEBITOS			CREDITOS	SALDO AL 31/12/2012
		<u>VENTAS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>COBROS Y CREDITOS</u>	
Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S.\$ 5,444,768.16	-	-	801,200.00	-	6,245,968.16
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	391,737.40	-	-	20,000.00	44,000.00	367,737.40
Talum S. A.	1,376,278.57	-	699,826.26	2,625,721.43	3,066,277.24	1,635,549.02
Agrícola los Ranchos S. A.	103,239.28	-	-	-	-	103,239.28
Inmodays S. A	2,601.33	-	-	-	-	2,601.33
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran	200.00	-	-	-	200.00	-
Castelago S. A	25,000.00	-	-	-	-	25,000.00
TOTAL	U.S.\$ 7,343,824.74	-	699,826.26	3,446,921.43	3,110,477.24	8,380,095.19

La cuenta por cobrar con Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S.\$ 6,245,968.16 y Talum S. A. por U.S.\$ 1,635,549.02 corresponden a préstamos que le efectuaron a Huindar S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de la empresa. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasas de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

SALDO POR PAGAR

			<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>			
		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2011</u>	<u>PAGOS Y</u> <u>DEBITOS</u>	<u>COMPRAS</u>	<u>PRESTAMOS</u>	<u>OTROS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2012</u>
Agricola Batán S. A.	U.S.\$	3,664,105.32	3,664,105.32	-	-	-	-
Fontespai S. A.		987,869.20	-	-	-	-	987,869.20
Hastings Business Enterprises Inc.		-	3,664,105.32	-	-	3,664,105.32	-
Skyline Equities Group LLC.		-	-	-	-	3,664,105.32	3,664,105.32
Empacadora Grupo Granmar S. A. Empagran		-	200.00	-	-	16,024.00	15,824.00
TOTAL	U.S.\$	4,651,974.52	7,328,410.64	-	-	7,344,234.64	4,667,798.52

La cuenta por pagar con Fontespai S. A. por U.S.\$ 987,869.20, corresponden a préstamos otorgados a Huindar S. A., para ser utilizados como capital de trabajo para la operación de la empresa. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasa de interés, garantías, sin embargo hacen pagos mensuales mediante transferencias.

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.

Notas a los Estados Financieros, continuación

CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS DE CREDITOS

PRIMER CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO

El presente Contrato de Cesión de Derechos de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Hastings Business Enterprises Inc, compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el Señor Leonardo Stagg Peña, en su calidad de Apoderado General.

Hastings Business Enterprises Inc., ha hecho una propuesta a Agrícola Batán S.A., a fin de adquirir la acreencia que ésta tiene sobre la compañía Huidar S. A. por U.S.\$ 3,664,105.32.

Huindar S A., en la interpuesta persona de su Representante Legal, declara que a través del presente instrumento ACEPTA, irrevocablemente, la cesión objeto de este contrato; consecuentemente la cesión surte pleno efecto frente a terceros.

Por la cesión objeto de este instrumento el valor antes mencionado, el mismo será cancelado a favor de Agrícola Batán S. A. hasta el 31 de Diciembre del 2017.

El presente acuerdo se registrará e interpretará de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

SEGUNDO CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO

El presente Contrato de Cesión de Derechos de Crédito, es celebrado en la ciudad de Guayaquil el día 31 de Diciembre del 2012, la Cesionaria es la compañía Skyline Equities Group LLC., compañía incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, debidamente representada por el Señor Andrés Suárez Trujillo, en su calidad de Apoderado General.

Hastings Business Enterprises Inc. adeuda a Skyline Equities Group LLC, parte del precio a un contrato de compraventa de acciones celebrado entre éstas el día 6 de Agosto de 1997. En dicho sentido, ha hecho una propuesta Hastings Business Enterprises Inc a Skyline Equities Group LLC a efecto de transferir la acreencia que tiene a su favor de Huindar S. A. por U.S.\$ 3,664,105.32 como parte del pago del precio del contrato referido en el presente apartado; siendo está propuesta debidamente aceptada por Skyline Equities Group LLC por así convenir a sus intereses

Huindar S. A. en la interpuesta persona de su Representante Legal, declara que a través del presente instrumento ACEPTA, irrevocablemente, la cesión objeto de este contrato; consecuentemente la cesión surte pleno efecto frente a terceros.

Los presentes acuerdos se registrarán e interpretarán de acuerdo a la Leyes de la República del Ecuador.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

8. INVENTARIO

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2012</u>	31 DICIEMBRE <u>2011</u>
Terrenos	U.S.\$	1,238,240.70	1,379,397.72
Viviendas terminadas		125,453.12	125,453.12
TOTAL	U.S.\$	<u>1,363,693.82</u>	<u>1,504,850.84</u>

Corresponde a los terrenos y viviendas terminadas, disponibles para la venta en la Urbanización Estancias del Río, ubicada en el Kilómetro 10,5 en la vía La Puntilla del cantón Samborondón, Parroquia Tarifa, Provincia del Guayas.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

9. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, por clasificación principal es como sigue:

		31 DICIEMBRE 2012	31 DICIEMBRE 2011
Fairmore Holdings Inc. (a)	U.S.\$	4,005,638.82	2,907,569.50
Anticipo de clientes		183,565.83	-
Proveedores locales		15,680.05	19,277.89
Sobregiro bancario		-	709,100.68
Otras cuentas por pagar		18,142.35	544,518.65
TOTAL	U.S.\$	4,223,027.05	4,180,466.72
Corto plazo		217,388.23	4,180,466.72
Largo plazo		4,005,638.82	-

- (a) 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 derecho, 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 Inc.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El movimiento de pasivos por impuestos corrientes por los años terminados al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2011</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2012</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	427.90	3,918.52	4,129.42	638.80
Retenciones en la fuente del IVA		480.47	1,206.80	744.33	18.00
Impuesto a la renta a pagar (notas 2 y 12)		27,698.04	71,378.58	43,680.54	-
TOTAL	U.S.\$	28,606.41	76,503.90	48,554.29	656.80

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

11. CAPITAL SOCIAL

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

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCION</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACION DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2012</u>	<u>31 DICIEMBRE 2011</u>
Resultado antes de impuestos a las ganancias	U.S.\$	-33,463.36	344,551.38
Menos:			
Otras rentas exentas		-	988,546.82
		<u>-33,463.36</u>	<u>-643,995.44</u>
Más:			
Gastos no deducibles locales		5,844.73	12,653.64
Gastos incurridos para generar ingresos exentos		-	940,490.40
		<u>-27,618.63</u>	<u>309,148.60</u>
Pérdida / Utilidad gravable			
Porcentaje impuesto a la renta		23%	24%
		<u>-</u>	<u>74,195.66</u>
Impuesto a la renta causado			
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		43,680.54	46,497.62
<u>Impuesto a la renta mínimo causado</u>			
(El valor mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente)		43,680.54	74,195.66
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta		43,680.54	46,497.62
		<u>-</u>	<u>27,698.04</u>
Impuesto a la renta a pagar (nota 10)	U.S.\$		

Los estados financieros de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2012. 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.

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros

13. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2012, y la fecha del informe de los auditores externos el 7 de Junio del 2013, 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.

14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

HUINDAR S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2012.

15. 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.

16. 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.