



Vizhñay, Asociados

Associated worldwide with



Guayaquil, 30 de Mayo del 2006

No. 466

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad

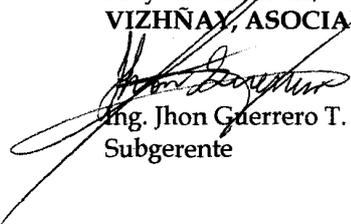
1094/89

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2005, así:

<u>COMPAÑÍA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• HUINDAR S.A.	Uno	109489-2002

Muy Atentamente,  
VIZHÑAY, ASOCIADOS

  
Ing. Jhon Guerrero T.  
Subgerente



**HUINDAR S.A.**

Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005**

Informe de los Auditores Independientes

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A los Accionistas y Junta de Directores de

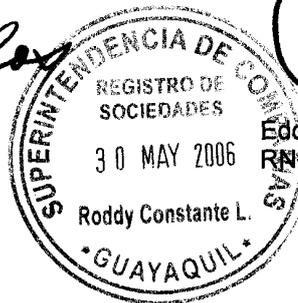
HUINDAR S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de HUINDAR S. A., al 31 de Diciembre del 2005 y los correspondientes estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basados en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen sobre una base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones incluidas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de normas de contabilidad utilizadas y de las estimaciones significativas hechas por la administración, así como también, evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra 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 2005 y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad descritas en la nota 1.

*Vizhñay, Asociados*  
Abril 13, 2006  
RNAE No. 105



*Eddie Vizhñay Díaz*  
Eddie Vizhñay Díaz  
RNC No. 1903

**HUINDAR S. A.**

**Balance General**

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (nota 3)	484,808.49
Otras cuentas por cobrar (nota 4)	963,256.91
Compañías relacionadas (nota 5)	228,240.04
	<hr/>
TOTAL	1,676,305.44
Inventarios (notas 1 y 6)	9,122,017.83
Pagos y gastos anticipados	4,257.02
	<hr/>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	10,802,580.29
PROPIEDADES, NETO (notas 1 y 7)	358,950.79
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (nota 8)	8,525,792.55
CARGOS DIFERIDOS (nota 9)	381,998.44
OTROS ACTIVOS	83.61
	<hr/>
TOTAL ACTIVO	<u>20,069,405.68</u>

Ver notas a los estados financieros

**HUINDAR S. A.**

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Documentos por pagar (nota 10)	889,240.28
Cuentas por pagar (nota 11)	1,129,601.55
Compañías relacionadas (nota 5)	9,437,169.59
Impuestos por pagar (nota 12)	10,693.64
	<hr/>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	11,466,705.06
CREDITO DIFERIDO (nota 13)	8,580,242.86
	<hr/>
TOTAL PASIVO	20,046,947.92

PATRIMONIO

Capital social (nota 14)	800.00
Reserva legal	1,121.20
Resultados acumulados	10,090.77
Utilidad del ejercicio	10,445.79
	<hr/>
TOTAL PATRIMONIO	22,457.76
Pasivo contingente (nota 15)	-
	<hr/>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>20,069,405.68</u>

Ver notas a los estados financieros

**HUINDAR S. A.**

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	2,154,098.76
Costo de ventas	1,755,541.61
	<hr/>
UTILIDAD BRUTA	398,557.15
<u>Gastos de Operación:</u>	
Gastos de administración	197,922.06
Gastos de ventas	316,543.30
Gastos financieros	355,337.62
	<hr/>
TOTAL GASTOS	869,802.98
	<hr/>
PERDIDA OPERACIONAL	-471,245.83
Otros ingresos (nota 16)	486,318.17
Otros egresos	858.46
	<hr/>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	14,213.88
Impuesto a la renta (nota 15)	3,768.09
	<hr/>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>10,445.79</u>

Ver notas a los estados financieros

**HUINDAR S. A.**

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

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

**CAPITAL SOCIAL**

Saldo inicial	800.00
Saldo final	<u>800.00</u>

**RESERVA LEGAL**

Saldo inicial	-
Transferencia de resultados acumulados	1,121.20
Saldo final	<u>1,121.20</u>

**RESULTADOS ACUMULADOS**

Saldo inicial	-
Transferencia de utilidad del ejercicio	19,726.00
Impuesto a la renta, 2004	-8,514.03
Reserva legal, 2004	-1,121.20
Saldo final	<u>10,090.77</u>

**UTILIDAD DEL EJERCICIO**

Saldo inicial	19,726.00
Transferencia a resultados acumulados	-19,726.00
Utilidad del ejercicio	14,213.88
Impuesto a la renta	-3,768.09
Saldo final	<u>10,445.79</u>

**TOTAL PATRIMONIO**

22,457.76

Ver notas a los estados financieros

**HUINDAR S. A.**

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005

(Expresado en U.S. dólares)

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:**

Utilidad del Ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta 14,213.88

**AJUSTES POR:**

**Gastos que no constituyen desembolsos:**

Amortización de pagos y gastos anticipados 27,070.78

Depreciación de activos fijos 11,934.72

Amortización de cargos diferidos 127,332.86

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS  
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

180,552.24

Aumento en cuentas por cobrar -47,750.73

Aumento en cuentas por cobrar compañías relacionadas -178,240.04

Aumento en pagos y gastos anticipados -31,327.80

Aumento en inventarios -215,894.79

Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo -2,373,275.73

Aumento en cuentas por pagar 121,592.53

Aumento en cuentas por pagar compañías relacionadas 55,591.12

Disminución en impuestos por pagar -46,914.54

Aumento en crédito diferido 2,373,273.68

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS**

-162,394.06

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

Compras de activos fijos (nota 7, adiciones) -15,752.00

**EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

-15,752.00

**FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

Aumento en documentos por pagar 563,761.52

**EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

563,761.52

**AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

385,615.46

Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo 99,193.03

Efectivo y sus equivalentes al final del periodo (nota 3) 484,808.49

Ver notas a los estados financieros

## HUINDAR S. A.

### Notas a los estados financieros

#### 1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

##### a. Objeto Social

La compañía está constituida el 14 de Junio 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 ubicados en la urbanización Estancias del Río, puede ejecutar actos y contratos permitidos por la Leyes Ecuatorianas, que tengan relación con el mismo.

##### b. Bases de Presentación

Nuevos Principios de Contabilidad Ecuatorianos.

En el Ecuador se adoptaron a partir de Enero de 1999, las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad NIC. En el futuro, se planea adoptar formalmente todas las Normas Internacionales de Contabilidad; sin embargo, por aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, las NIC proveerán los lineamientos a seguirse como normas de contabilidad en el Ecuador.

Las principales Normas Internacionales de Contabilidad aplicadas tienen relación con la presentación de estados financieros, contingencias y sucesos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas. Estos estados financieros no son comparativos con aquellos emitidos en otros países.

Las normas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

##### c. Inventarios

Los inventarios están valorizados básicamente al costo promedio ponderado, que no excede del precio justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y un vendedor informado y dispuesto, en una transacción en libre competencia (nota 6).

## HUINDAR S. A.

### Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades

Las propiedades están valorizadas al costo de adquisición y se deprecian bajo el método de línea recta (nota 7)

e. Impuesto a la Renta

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 estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible.

f. Registros Contables y Unidad Monetaria

Los registros contables de la compañía 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.

## 2. INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

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 2005 fue de 4.36%.

La evolución de la inflación en los últimos cuatro años, es la siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>INFLACION</u>
2002	9.36%
2003	6.07%
2004	1.95%
2005	4.36%

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**3. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de Diciembre del 2005, el detalle es el siguiente:

Caja	U.S.\$	230.00
Bancos		<u>484,578.49</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>484,808.49</u></u>

**4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de otras cuentas por cobrar, es como sigue:

Anticipos a proveedores	U.S.\$	2,920.16
Anticipos de obras		679,144.90
Otras cuentas por cobrar		<u>281,191.85</u>
TOTAL	U.S.\$	<u><u>963,256.91</u></u>

## HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

### 5. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El saldo al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

#### SALDO DEUDOR

Inmobiliaria Rocafuerte C.A.	U.S.\$	50,000.00
Inmodays S.A.		1,575.75
Agrícola Los Ranchos S.A.		103,239.28
Cebilse S.A.		73,425.01
		<hr/>
TOTAL ACTIVO	U.S.\$	<u>228,240.04</u>

#### SALDO ACREEDOR

Fontespai S.A.	U.S.\$	6,307,961.18
Agrícola Batán S.A.		3,129,208.41
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>9,437,169.59</u>

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

### 6. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Terrenos	U.S.\$	1,159,717.90
Costo de urbanización		5,062,107.06
Viviendas terminadas		2,900,192.87
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>9,122,017.83</u>

Corresponde a los terrenos urbanizados y casas terminadas disponibles para la venta.

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**7. PROPIEDADES, NETO**

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<b><u>COSTO</u></b>		<b><u>SALDOS</u></b> <b><u>31/12/2004</u></b>	<b><u>ADICIONES</u></b>	<b><u>TRANSFE-</u></b> <b><u>RENCIAS</u></b>	<b><u>SALDOS</u></b> <b><u>31/12/2005</u></b>
Edificios	U.S.\$	-	5,980.00	348,296.50	354,276.50
Maquinarias y equipos		499.73	-	-	499.73
Muebles y equipos		5,674.39		-	5,674.39
Equipos de comunicación		-	8,971.20	-	8,971.20
Equipos de computación		891.50	800.80	-	1,692.30
Construcciones en curso		348,296.50	-	-348,296.50	-
<b>TOTAL</b>		<b>355,362.12</b>	<b>15,752.00</b>	<b>-</b>	<b>371,114.12</b>
Menos: Depreciación acumulada					
Costo		228.61	11,934.72	-	12,163.33
<b>PROPIEDADES, NETO</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>355,133.51</u></b>	<b><u>3,817.28</u></b>	<b>-</b>	<b><u>358,950.79</u></b>

Maquinarias y equipos, muebles y equipos se deprecian al 10%, equipos de comunicación y equipos de computación al 33% anual bajo el método de línea recta.

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**8. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Un resumen de las cuentas por pagar a largo plazo al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Clientes	U.S.\$	8,580,244.63
Menos: provisión cuentas incobrables		54,452.08
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>8,525,792.55</u>

Corresponde a cuentas por cobrar a largo plazo por las ventas de terrenos y casas de la urbanización Estancias del Río.

**9. CARGOS DIFERIDOS**

Un resumen de los cargos diferidos al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Contribuciones y otros	U.S.\$	19,783.30
Impuestos prediales		88,162.48
Varios		555,789.13
Menos: amortización acumulada		281,736.47
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>381,998.44</u>

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**10. DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de los documentos por pagar, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Northern Capital Investment Inc.	<u>2005</u> Diciembre 31	4%	200,000.00
Northern Capital Investment Inc.	<u>2006</u> Marzo 31	4%	124,973.74
Northern Capital Investment Inc.	Diciembre 31	4%	353,630.08
Northern Capital Investment Inc.	Diciembre 31	5%	176,800.04
Intereses			33,836.42
TOTAL			<u>889,240.28</u>

La deuda esta garantizada con préstamos sobre firma.

**11. CUENTAS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por pagar, por clasificación principal, es como sigue:

Proveedores locales	U.S.\$	30,971.13
Accionista		669,470.54
Otras cuentas por pagar		519.38
Reservación de clientes Urbanización Estancias del Río		428,640.50
TOTAL	U.S.\$	<u>1,129,601.55</u>

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**12. IMPUESTO POR PAGAR**

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2005, es como sigue:

<b><u>CUENTAS</u></b>		<b><u>SALDOS</u></b>	<b><u>DEBITOS</u></b>	<b><u>CREDITOS</u></b>	<b><u>SALDOS</u></b>
		<b><u>31/12/2004</u></b>			<b><u>31/12/2005</u></b>
Retención del IVA	U.S.\$	15,257.54	40,352.42	29,184.87	4,089.99
Retenciones la fuente		3,497.53	16,396.71	15,734.74	2,835.56
Impuesto a la renta		-	8,514.03	12,282.12	3,768.09
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>18,755.07</u></b>	<b><u>65,263.16</u></b>	<b><u>57,201.73</u></b>	<b><u>10,693.64</u></b>

**13. CREDITO DIFERIDO**

Un resumen de los pasivos diferidos al 31 de Diciembre del 2005, es el siguiente:

Ventas de solares a largo plazo	U.S.\$	8,478,584.02
Intereses		<u>101,658.84</u>
<b>TOTAL</b>	<b>U.S.\$</b>	<b><u>8,580,242.86</u></b>

Al 31 de Diciembre del 2005, por ventas de terrenos a crédito, las que son registradas en los resultados a la fecha de cobro de cada dividendo.

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**14. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de Huindar S.A., está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTA</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Fontespai S.A.	800	100	1,00	<u>800.00</u>

**15. IMPUESTO A LA RENTA**

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad del ejercicio	U.S.\$	14,213.88
Mas:		
Gastos no deducibles		<u>858.46</u>
Base imponible		15,072.34
Porcentaje		<u>25%</u>
IMPUESTO A LA RENTA	U.S.\$	<u>3,768.09</u>

Los registros contables de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con 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.

**HUINDAR S. A.**

Notas a los estados financieros, continuación

**16. OTROS INGRESOS**

Un resumen de otros ingresos al 31 de Diciembre del 2005, por clasificación principal es como sigue:

Intereses ganados clientes	U.S.\$	478,002.89
Intereses por mora		8,315.28
		<hr/>
TOTAL	U.S.\$	<u>486,318.17</u>

**17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES**

La compañía no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado.

**18. SUCESOS QUE OCURREN DESPUES DE LA FECHA DEL BALANCE**

HUINDAR S.A., no ha tenido sucesos importantes ocurridos entre el 31 de Diciembre del 2005, fecha del Balance General y el 12 de Abril del 2006, fecha en la que se autorizó la emisión de los Estados Financieros.