

Guayaquil, 16 de Abril del 2009

109.489

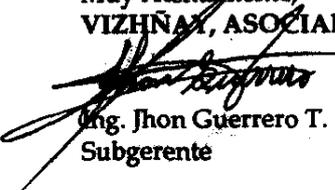
No. 176

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad

De nuestras consideraciones:

Tenemos mucho gusto de adjuntarle Informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico de 2008, así:

<u>COMPAÑIA</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>EXPEDIENTE</u>
• HUINDAR S. A.	Uno	109489

Muy Atentamente,
VIZHÑAY, ASOCIADOS

Ing. Jhon Guerrero T.
Subgerente



HUINDAR S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008

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



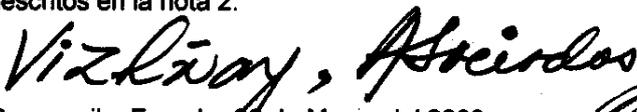
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

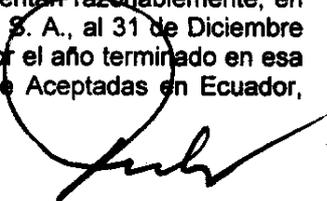
A los Accionistas de HUINDAR S. A.

Hemos auditado el balance general que se adjunta de HUINDAR S. A., al 31 de Diciembre del 2008 y los correspondientes estado de resultados, 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 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. 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 las normas ecuatorianas 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 2008, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Ecuador, descritos en la nota 2.


Guayaquil – Ecuador 26 de Marzo del 2009
RNAE No. 105


Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903



HUINDAR S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en caja y bancos (notas 2 y 4) 174,322.55

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 71,613.53

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 1,775,686.47

Compañías relacionadas (nota 7) 3,303,124.98

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 5,150,424.98

Inventarios (notas 2 y 8) 2,930,740.62

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 8,255,488.15

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO (nota 5) 178,096.69

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 9) 318,389.51

OTROS ACTIVOS 241.11

TOTAL ACTIVO 8,752,215.46



Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Porción corriente de la deuda a largo plazo (nota 10)	677,818.20
Cuentas por pagar (nota 11)	655,608.02
Porción corriente de créditos diferidos (nota 13)	71,613.53
Compañías relacionadas (nota 7)	5,109,559.75
Impuestos por pagar (nota 12)	28,741.79
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6,543,341.29
DEUDA A LARGO PLAZO (nota 10)	1,539,017.04
CREDITOS DIFERIDOS (nota 13)	232,549.51
TOTAL PASIVO	8,314,907.84

PATRIMONIO

Capital social (nota 14)	800.00
Reserva legal	1,121.20
Resultados acumulados	127,259.01
Utilidad del ejercicio	308,127.41
TOTAL PATRIMONIO	437,307.62
PASIVO CONTINGENTE (nota 15)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8,752,215.46



Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,990,247.50
Costo de ventas	902,568.30
UTILIDAD BRUTA	1,087,679.20
<u>Gastos de operación:</u>	
Gastos de ventas	270,216.16
Gastos de administración	287,293.77
Gastos financieros	218,133.04
TOTAL DE GASTOS	775,642.97
UTILIDAD OPERACIONAL	312,036.23
Otros ingresos	107,395.55
Otros egresos	6,446.42
UTILIDAD DEL EJERCICIO	412,985.36
Impuesto a la renta (notas 2 y 15)	104,857.95
UTILIDAD DEL EJERCICIO	308,127.41



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 2008

(Expresado en U.S. dólares)

CAPITAL SOCIAL

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

RESERVA LEGAL

Saldo inicial	1,121.20
Saldo final	<u>1,121.20</u>

RESULTADOS ACUMULADOS

Saldo inicial	15,208.29
Transferencia de utilidad del ejercicio	112,050.72
Saldo final	<u>127,259.01</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Saldo inicial	112,050.72
Transferencia a resultados acumulados	-112,050.72
Utilidad del ejercicio	412,985.36
Impuesto a la renta	-104,857.95
Saldo final	<u>308,127.41</u>



TOTAL	<u><u>437,307.62</u></u>
-------	--------------------------

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA 412,985.36

AJUSTES POR:

Depreciación de activos fijos 20,465.37

Amortización de otros activos 127,332.78

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO** 560,783.51

Aumento en cuentas por cobrar -434,826.76

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -206,297.35

Disminución en inventarios 902,568.30

Disminución en pagos y gastos anticipados 562.40

Aumento en cuentas por cobrar a largo plazo -96,185.48

Aumento en cuentas por pagar 162,085.04

Disminución en compañías relacionadas por pagar -199,333.38

Disminución en impuestos por pagar -117,812.35

Aumento en créditos diferidos 96,186.22

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 667,730.15

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION: -

EFFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Aumento en porción corriente de deuda a largo plazo 76,894.79

Aumento en deuda a largo plazo -665,927.45

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -589,032.66

AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES 78,697.49

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 95,625.06

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 174,322.55

Ver notas a los estados financieros



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

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.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

Todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

La preparación de los estados financieros están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la preparación de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente a este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la administración.

b. Caja y Equivalentes de Efectivo

Incluye dinero efectivo y depósitos en bancos disponibles, neto de sobregiros bancarios.

c. Inventarios

Conformado por los terrenos urbanizados y casas terminadas disponibles para la venta en la Urbanización Estancias del Río, valorizadas al costo. (nota 8)



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

d. Propiedades, neto

Al costo de adquisición. El costo de las propiedades es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificios, 10 años para maquinarias y equipos, muebles y equipos y equipos de comunicación y 3 años para equipos de computación. (nota 9)

e. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador, establece una apropiación obligatoria no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta alcanzar por lo menos el 50% del capital pagado de la compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la compañía; pero puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

f. 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 SRI estarán sometidas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

g. 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.



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

3. 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 2008, fue de 8.83%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2005	4.36
2006	2.87
2007	2.32
2008	8.83

4. EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2008, el saldo es el siguiente:

Bancos



U.S. \$ 174,322.55

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 2008, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	304,162.30
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables		54,452.08
TOTAL		<u>249,710.22</u>
Porción corriente de clientes		71,613.53
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S. \$	<u>178,096.69</u>

Cuentas por cobrar clientes a largo plazo, 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.

El movimiento de la provisión de cuentas incobrables, al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

Saldo inicial	U.S. \$	54,452.08
Más:		
Provisión, año 2008		-
TOTAL		<u>54,452.08</u>



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2008, es el siguiente:

Urbicor S. A.	U.S. \$	1,624,883.28
Improel S. A.		60,755.55
Urbanización Estancias del Río		42,312.62
Otras cuentas por cobrar		47,735.02
TOTAL	U.S. \$	<u>1,775,686.47</u>

7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2008, es el siguiente:

ACTIVO

Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S. \$	2,266,650.56
Stonebeach S. A.		470,065.54
Proyectos Inmobiliarios Emedos S. A.		411,593.85
Agrícola Los Ranchos S. A.		103,239.28
Inmobiliaria Rocafuerte C. A. IRCA		50,000.00
Inmodays S. A.		1,575.75
TOTAL	U.S. \$	<u>3,303,124.98</u>

PASIVO

Agrícola Batán S. A.	U.S. \$	3,042,055.39
Fontespai S. A.		1,196,837.74
Telbec S. A.		870,666.62
TOTAL	U.S. \$	<u>5,109,559.75</u>



Las transacciones entre compañías relacionadas se dan por préstamos y reembolsos de gastos.

Las transacciones con compañías 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

8. INVENTARIOS

Un resumen de los inventarios al 31 de Diciembre del 2008, es el siguiente:

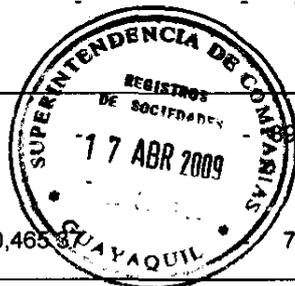
Terrenos para urbanización	U.S. \$	460,511.40
Costo de la urbanización		2,012,684.31
Viviendas terminadas		457,544.91
		<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>2,930,740.62</u>

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

9. PROPIEDADES NETO

Los movimientos del costo y depreciación de propiedades, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

<u>COSTO</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>
Edificios	U.S. \$	375,456.13	-	-	375,456.13
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		1,692.30	-	-	1,692.30
		<hr/>			<hr/>
TOTAL		392,293.75			392,293.75
Menos :					
Depreciación acumulada		53,438.87	20,465.37		73,904.24
		<hr/>			<hr/>
TOTAL	U.S. \$	<u>338,854.88</u>	<u>-20,465.37</u>		<u>- 318,389.51</u>



Edificios se deprecian al 5%, maquinarias y equipos, muebles y equipo y equipos de comunicación al 10%, y equipos de computación al 33% anual, bajo el método de línea recta.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

10. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

<u>INSTITUCIÓN</u>	<u>FECHA DE VENCIMIENTO</u>	<u>INTERES</u>	<u>VALOR U.S. \$</u>
Banco Internacional (a)	17/Agosto/2010	12%	1,155,072.31
Intereses			12,983.22
Total			1,168,055.53
Otras cuentas por pagar (b)	-		1,048,779.71
			2,216,835.24
Menos:			
Porción corriente de la deuda a largo plazo (a)			677,818.20
TOTAL DE DEUDA A LARGO PLAZO			1,539,017.04

(a) La deuda esta garantizada con terrenos hipotecados ubicados en Estancias del Río a favor del banco.

(b) Las otras cuentas por pagar son con terceros, no genera intereses, no tiene fecha de vencimiento.



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar al 31 de Diciembre del 2008 por clasificación principal, es como sigue:

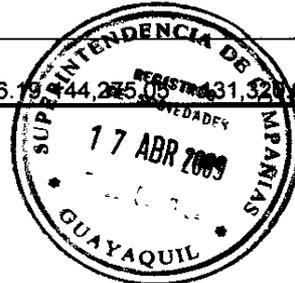
Reservación de clientes Urbanización Estancias del Río	U.S. \$	405,578.88
Proveedores locales		177,514.32
Fairmore Holdings Inc. (a)		56,139.41
Otras cuentas por pagar		16,375.41
TOTAL	U.S. \$	<u>655,608.02</u>

(a) Corresponde por venta de la cartera de clientes de Huindar S. A., a la compañía Fairmore Holdings Inc., domiciliada en Bahamas, con contrato de cesión debidamente firmada y notarizado

12. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2008, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2007</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2008</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	1,236.48	7,456.74	20,642.09	14,421.83
Retenciones la fuente		3,037.41	5,067.49	5,820.61	3,790.53
Impuesto a la renta causado (nota 15)		37,422.30	131,750.82	104,857.95	10,529.43
TOTAL	U.S.\$	<u>41,696.19</u>	<u>144,275.05</u>	<u>131,320.65</u>	<u>28,741.79</u>



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. CREDITOS DIFERIDOS

Un resumen de los créditos diferidos al 31 de Diciembre del 2008, es el siguiente:

Ventas de solares	U.S. \$	282,166.59
Intereses		21,996.45
TOTAL		304,163.04
Porción corriente de créditos diferidos		71,613.53
CREDITOS DIFERIDOS	U.S. \$	<u>232,549.51</u>

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

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 CADA ACCION - U.S.\$</u>	<u>SALDO U.S. \$</u>
Fontespai S. A.	799	99.99	1.00	799.00
Annabelle Arosemena D.	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100</u>		<u>800.00</u>



HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes de impuesto a la renta	U.S. \$	412,985.36
Más:		
Gastos no deducibles		6,446.42
		<hr/>
Base Imponible		419,431.78
Porcentaje		25%
		<hr/>
Impuesto a la renta causado (nota 13)		104,857.95
Retenciones en la fuente, 2008		0.22
Anticipo de impuesto a la renta		94,328.30
		<hr/>
Impuesto por pagar	U.S. \$	<u>10,529.43</u>

Los registros contables de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2008. 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

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2008, y la fecha del informe de los auditores independientes, Marzo 26 del 2009, 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.

17. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

HUINDAR S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2008.

18. PROPIEDAD INTELECTUAL

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

19. 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 éste informe.

