

HUINDAR S. A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

Dictamen 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



Inf: 2011-12-16

No = 1928

2012-02-06

Para Subscripción e

Informes





Vizhñay, Asociados

DICTAMEN 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 2010 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, 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 ecuatorianas de contabilidad. 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 debida 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 ecuatorianas de contabilidad, 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 2010, los resultados de sus operaciones y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, descritos en la nota 2.

Vizhñay Asociados
Ecuador - Guayaquil Octubre 5, 2011
RNAE No. 105

Eddie Vizhñay Díaz
RNC No. 1903

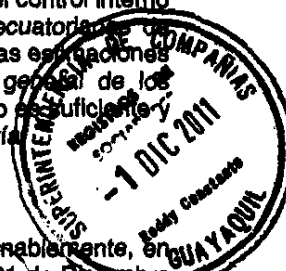
Guayaquil

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.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo en bancos (notas 2 y 4) 59,970.54

Cuentas por cobrar:

Clientes (nota 5) 25,166.45

Otras cuentas por cobrar (nota 6) 217,198.48

Compañías relacionadas (nota 7) 5,098,934.79

TOTAL CUENTAS POR COBRAR 5,341,299.72

Inventarios (notas 2 y 8) 2,830,165.88

TOTAL ACTIVO CORRIENTE 8,231,436.14

CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO (nota 5) 132,576.35

PROPIEDADES, NETO (notas 2 y 9) 277,814.87

TOTAL ACTIVO 8,641,827.36

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Balance General

Al 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

PASIVO

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por pagar (nota 10)	1,968,288.25
Porción corriente de créditos diferidos (nota 11)	25,166.45
Compañías relacionadas (nota 7)	4,652,199.51
Gastos acumulados por pagar (nota 12)	927.17
Impuestos por pagar (nota 13)	9,202.85
TOTAL PASIVO CORRIENTE	6,655,784.23
DEUDA A LARGO PLAZO (nota 14)	1,066,677.23
CREDITOS DIFERIDOS (nota 11)	225,566.92
TOTAL PASIVO	7,948,028.38

PATRIMONIO

Capital social (nota 15)	800.00
Reserva legal	1,121.20
Resultados acumulados	521,559.12
Utilidad del ejercicio	170,318.66
TOTAL PATRIMONIO	693,798.98

PASIVO CONTINGENTE (nota 16)	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8,641,827.36

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

Ventas netas	1,965,644.76
Costo de venta	1,524,135.12
UTILIDAD BRUTA	441,509.64
<u>GASTOS DE OPERACIÓN:</u>	
Gastos de administración	302,181.74
Gastos de venta	15,365.10
Gastos financieros	16,022.37
TOTAL DE GASTOS	333,569.21
UTILIDAD OPERACIONAL	107,940.43
Otros ingresos (nota 17)	125,214.22
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	233,154.65
Impuesto a la renta causado (notas 2, 13 y 16)	62,835.99
UTILIDAD DEL EJERCICIO	170,318.66

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 2010

(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	435,386.43
Transferencia de utilidad del ejercicio	86,172.69
Saldo final	<u>521,559.12</u>

UTILIDAD DEL EJERCICIO

Saldo inicial	86,172.69
Transferencia a resultados acumulados	-86,172.69
Utilidad antes del impuesto a la renta	233,154.65
Impuesto a la renta causado, 2010	-62,835.99
Saldo final	<u>170,318.66</u>

TOTAL	<u>693,798.98</u>
--------------	--------------------------

Ver notas a los estados financieros

HUINDAR S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010

(Expresado en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA 233,154.65

AJUSTES POR:

Depreciación de propiedades 20,287.32

EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS
ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO 253,441.97

Aumento en cuentas por cobrar -65,388.60

Aumento en compañías relacionadas por cobrar -2,467,608.77

Disminución en inventarios 1,496,432.46

Disminución en pagos y gastos anticipados 22,686.70

Disminución en cuentas por cobrar a largo plazo 84,703.46

Disminución en otros activos 241.11

Aumento en cuentas por pagar 1,239,548.93

Disminución en compañías relacionadas por pagar -4,177.96

Disminución en gastos acumulados por pagar -19,787.50

Disminución en impuestos por pagar -54,086.23

Disminución en créditos diferidos -46,171.63

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS 439,833.94

FLUJOS DE EFECTIVOS EN ACTIVIDADES DE INVERSION: -

EFFECTIVO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSION -

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Disminución en documentos por pagar -493,036.81

Aumento en deuda a largo plazo 17,897.52

EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO -475,139.29

DISMINUCION NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES -35,305.35

Efectivo y sus equivalentes al principio del período 95,275.89

Efectivo y sus equivalentes al final del período (nota 4) 59,970.54

Ver notas a los estados financieros

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 ubicados en la Urbanización Estancias del Río, puede ejecutar actos y contratos permitidos por la Leyes Ecuatorianas, que tengan relación con el mismo.

2. POLÍTICAS 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. Efectivo en Bancos

Incluye depósitos en bancos disponibles.

c. Inventarios

Conformado por los terrenos para urbanización y viviendas terminadas disponibles para la venta en la Urbanización Estancias del Río, Urbanización Laguna del Sol, 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. (nota 13)

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 2010, fue de 3.33%.

<u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u>	<u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u>
2007	2.32
2008	8.83
2009	3.71
2010	3.33

4. EFFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de Diciembre de 2010, el saldo es el siguiente:

Bancos

U.S. \$ 59,970.54

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 2010, es como sigue:

Clientes	U.S. \$	212,194.88
Menos:		
Provisión de cuentas incobrables		54,452.08
TOTAL		157,742.80
Porción corriente de clientes		25,166.45
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S. \$	<u>132,576.35</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.

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

Saldo inicial	U.S. \$	54,452.08
Más:		
Provisión del año 2010		-
TOTAL	U.S. \$	<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 2010, es el siguiente:

Improel S. A.	U.S. \$	60,755.55
Carlos Silva (construcción villa O-15)		44,000.00
Urbanización Estancias del Río		40,931.64
Otras cuentas por cobrar		71,511.29
TOTAL	U.S. \$	<u>217,198.48</u>

7. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de compañías relacionadas al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

ACTIVO

Larisa Lotización La Ribera S. A.	U.S. \$	3,981,353.01
Proyectos Inmobiliarios Emedos S. A.		353,500.00
Talum S. A.		347,802.84
Stonebeach S. A.		310,438.33
Agrícola Los Ranchos S. A.		103,239.28
Inmodays S. A.		2,601.33
TOTAL	U.S. \$	<u>5,098,934.79</u>

PASIVO

Agrícola Batán S. A.	U.S. \$	3,664,330.31
Fontespai S. A.		987,869.20
TOTAL	U.S. \$	<u>4,652,199.51</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 2010, es el siguiente:

Terrenos	U.S. \$	2,576,130.54
Viviendas terminadas		254,035.34
TOTAL	U.S. \$	<u>2,830,165.88</u>

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 Samborondón, 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 2010, es como sigue:

<u>COSTO</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFE-</u> <u>RENCIAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</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
TOTAL	392,293.75	-	-	392,293.75
Menos :				
Depreciación acumulada	94,191.56	20,287.32	-	114,478.88
TOTAL	U.S. \$ 298,102.19	-20,287.32	-	<u>277,814.87</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. CUENTAS POR PAGAR

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

Fairmore Holdings Inc.	U.S. \$ 1,849,911.79
Otras cuentas por pagar	105,692.35
Proveedores locales	12,684.11
TOTAL	U.S. \$ <u>1,968,288.25</u>

La cuenta con Fairmore Holdings Inc. 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 notarizada.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

11. CREDITOS DIFERIDOS

Un resumen de los créditos diferidos al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Ventas de solares	U.S. \$	205,593.64
Reservación de terrenos		38,531.83
Intereses		6,607.90
TOTAL		250,733.37
Porción corriente de créditos diferidos		25,166.45
CREDITOS DIFERIDOS	U.S. \$	<u>225,566.92</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.

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El movimiento de gastos acumulados por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>
Décimo tercer sueldo	U.S.\$ 100.00	-	300.00	400.00
Décimo cuarto sueldo	72.68	-	218.04	290.72
Vacaciones	50.00	-	150.00	200.00
Aporte patronal	33.45	434.85	434.85	33.45
IECE – SECAP	3.00	39.00	39.00	3.00
Participación de trabajadores	20,455.54	20,455.54	-	-
TOTAL	U.S.\$ 20,714.67	20,929.39	1,141.89	927.17

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

13. IMPUESTOS POR PAGAR

El movimiento de los impuestos por pagar por el año terminado al 31 de Diciembre del 2010, es como sigue:

<u>CUENTAS</u>		<u>SALDOS</u> <u>31/12/2009</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDOS</u> <u>31/12/2010</u>
Retención en la fuente del IVA	U.S.\$	175.08	6,563.69	6,990.63	602.02
Retención en la fuente		278.01	4,478.83	11,052.50	6,851.68
Impuesto a la renta a pagar (notas 2 y 16)			- 61,086.84	62,835.99	1,749.15
TOTAL	U.S.\$	453.09	72,129.36	80,879.12	9,202.85

14. DEUDA A LARGO PLAZO

Un resumen de la deuda a largo plazo al 31 de Diciembre del 2010, es el siguiente:

Otras cuentas por pagar U.S. \$ 1,066,677.23

Las otras cuentas por pagar son con terceros, el saldo viene de años anteriores y no genera intereses, no tiene fecha de vencimiento.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

15. 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
Castelago S. A.	1	0.01	1.00	1.00
TOTAL	800	100		800.00

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

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1975 publicado el Registro Oficial No. 389 del 1 de Noviembre del 2007, se concede la autorización para que el Superintendente de Compañías, pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de Norteamérica). Hasta la fecha la Superintendencia de Compañías no ha establecido el plazo.

HUINDAR S. A.

Notas a los estados financieros, continuación

16. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS

Utilidad antes del impuesto a la renta	U.S. \$	233,154.65
--	---------	------------

Más:

Gastos no deducibles		18,189.32
----------------------	--	-----------

Base imponible		251,343.97
----------------	--	------------

Porcentaje		25%
------------	--	-----

Impuesto a la renta causado		62,835.99
-----------------------------	--	-----------

Menos:

Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		38,400.14
--	--	-----------

Impuesto a la renta mínimo (nota 13)

El mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		62,835.99
---	--	-----------

Menos:

Anticipo del impuesto a la renta		38,400.14
----------------------------------	--	-----------

Crédito tributario de años anteriores		22,686.70
---------------------------------------	--	-----------

Impuesto a la Renta a pagar	U.S. \$	<u>1,749.15</u>
-----------------------------	---------	-----------------

Los registros contables de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuesto, hasta el ejercicio del año 2010. 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

17. OTROS INGRESOS

Un resumen de los otros ingresos al 31 de Diciembre del 2010 es como sigue:

Interes ganados por financiamiento de viviendas	U.S. \$	72,975.30
Otros ingresos		52,238.92
TOTAL	U.S. \$	<u>125,214.22</u>

18. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2010 y la fecha del dictamen de los auditores independientes, Octubre 5 del 2011, 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., cuenta con trabajadores en relación de dependencia.

20. 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.

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 éste informe.