

## HUINDAR S. A.

### Notas a los Estados Financieros

#### 1. OPERACIONES

La entidad fue constituida el 19 de Septiembre de 2002, 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 las Leyes Ecuatorianas, que tengan relación con el mismo.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES

##### a. Base de preparación y presentación de los estados financieros

Los presentes estados financieros comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo y las notas a la fecha de reporte.

Los estados financieros antes mencionados han sido preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, vigentes a la fecha.

La aplicación de las normas contables, sus políticas, estimaciones y criterios son de responsabilidad de la Administración, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

##### b. Hipótesis del 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 América, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

##### d. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos; los sobregiros bancarios se presentan como pasivos corrientes.

## HUINDAR S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### e. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales se registran a su valor nominal. La entidad 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 entidad. Los instrumentos financieros se compensan cuando la entidad tiene el derecho legal de compensarlos y la administración 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 administración 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 entidad mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deuda a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

#### g. Partes Relacionadas

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

#### h. Provisiones

Se reconoce una provisión sólo cuando la entidad 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 en cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del estado de situación financiera.

#### i. 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.

#### j. 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 22% sobre su base imponible y se cargarán a los resultados del año en que se devengan con base al impuesto por pagar exigible.

#### k. 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.

## HUINDAR S. A.

### Notas a los Estados Financieros, continuación

#### **I. Estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración 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 período 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.

#### **m. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos por venta de inventario y el costo de venta 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 entidad.

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.

#### **a. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas y no vigentes**

Al 31 de Diciembre del 2015, las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas pero no vigentes son:

- NIIF 9 "Instrumentos Financieros: Clasificación y Medición", efectiva para períodos anuales que comiencen en o a partir del 1 de Enero de 2018

### **3. INDICADORES ECONÓMICOS**

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 2016, fue de 1.12%

<b><u>AÑO TERMINADO DICIEMBRE 31</u></b>	<b><u>PORCENTAJE INFLACIÓN</u></b>
2012	4.16
2013	2.70
2014	3.67
2015	3.38
2016	1.12

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el saldo es el siguiente:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Bancos	U.S.\$	<u>10,306.76</u>	<u>6,184.08</u>

5. CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

Un resumen de las cuentas por cobrar - clientes al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Clientes	U.S.\$	125,183.03	153,087.71
Menos: Provisión de cuentas incobrables			
TOTAL		<u>125,183.03</u>	<u>153,087.71</u>
Porción corriente de clientes		<u>3,877.79</u>	<u>23,678.34</u>
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES A LARGO PLAZO	U.S.\$	<u>121,305.24</u>	<u>129,409.37</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 entidad 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 2016 y 2015, es como sigue:

		<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2016</u>	<u>31 DICIEMBRE</u> <u>2015</u>
Instalaciones Electromecánicas S. A. INESA (a)	U.S.\$	352,436.40	352,436.40
Inproel (Marianc S. A.)		60,755.55	60,755.55
Mauricio Uribe González N-59		-	235.51
Carlos Silva (construcción villa O-15)		44,000.00	44,000.00
María José Andrade CO-37 (c)		14,004.84	14,004.84
Ana Jordán Montesinos N-60 (d)		12,816.91	12,816.91
Otras cuentas por cobrar		6,863.41	27,591.78
Agrícola Los Ranchos S. A. (1)		1,215,969.90	1,210,312.90
Industrias Asociadas Indusocia S. A.		451.28	8,300.00
Subzero S. A. (b)		95,100.00	-
Glynnicorp S. A. (b)		34,100.00	-
Nuevo Rancho S. A. Nuransa (b)		2,095.73	-
Industria Socintriasa S. A. (b)		307.74	-
Compañía de Industrias Copaninsa S. A. (b)		279.02	-
Industrias Corintacorp S. A. (b)		<u>746.34</u>	<u>-</u>
TOTAL	U.S.\$	<u>1,839,927.12</u>	<u>1,730,453.89</u>

1) Son obras de infraestructura urbana según factura # 001-001-000003527 del 31 diciembre 2014 por U.S.\$ 679,396.62 e intereses generados por la inversión en la infraestructura urbana según factura # 001-001-000003529 por U.S.\$ 358,141.50.

(a) Instalaciones Electromecánicas S. A. INESA; corresponden a venta de infraestructura Urbana Solar N-64 Urbanización Estancias del Rio el 31 de Diciembre del 2013 con factura N° 5-001-001-000003462

(b) Son préstamos que no tienen soporte, ni generan interés.

(c) Se encuentra en proceso de juicio desde el año 2013

(d) Existe una sentencia judicial sobre un bien inmueble a favor de Huindar S. A.

## HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

### 7. PARTES RELACIONADAS

Un movimiento de las partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2016, es como sigue:

#### SALDO POR COBRAR

	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u> <u>TRANSF/OTROS</u>	<u>CRÉDITOS</u>		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>
			<u>TRANSF.</u>	<u>OTROS</u>	
Larisa Lotización La Ribera S. A.	7,639,489.80	18,900.00	-	-	7,658,389.80
Talum S. A.	1,056,920.23	795,144.46	8,600.00	31,690.73	1,811,773.96
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A.	580,431.11	5,398.03	-	562,300.00	3,529.14
Castelago S. A.	30,050.00	600.00	-	-	30,650.00
Plaza Lagos Town Center	-	6,600.00	-	-	6,600.00
TOTAL	<u>9,286,891.14</u>	<u>826,642.49</u>	<u>8,600.00</u>	<u>593,990.73</u>	<u>9,510,942.90</u>

Las cuentas por cobrar con Larisa Lotización La Ribera S. A. por U.S. \$ 7,658,389.80 y Talum S. A. por U.S.\$ 1,811,773.96 corresponden a préstamos que le efectuó Huindar S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de las entidades. Los préstamos no tienen soporte, fecha de vencimiento, formas de pago, garantías. Genera un interés del 10%.

Las cuentas por cobrar con Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S. A. por U.S. \$ 3,529.14, Castelago S. A. por U.S. \$ 30,650.00 y Plaza Lagos Town Center por U.S.\$ 6,600.00 corresponden a préstamos que le efectuó Huindar S. A., para ser utilizados en capital de trabajo para la operación de las entidades. Los préstamos no tienen fecha de vencimiento, formas de pago, tasa de interés, garantías.

**HUINDAR S. A.**

Notas a los Estados Financieros, continuación

**SALDO POR PAGAR**

	<u>SALDO AL 31/12/15</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL 31/12/16</u>
U.S.\$			
Fontespai S. A.	987,869.20	-	987,869.20
Skyline Equities Group LLC.	3,664,105.32	-	3,664,105.32
	<hr/>		
U.S.\$	<u>4,651,974.52</u>	-	<u>4,651,974.52</u>

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 entidad. Los préstamos no tienen soporte, fecha de vencimiento, formas de pago, ni garantías. Tiene un interés del 10%.

Las transacciones con partes relacionadas corresponden a préstamos, facturación por servicios administrativos, anticipos y transferencias se respaldan y efectúan en los mismos términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros.

**CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHO DE CRÉDITO**

El presente Contrato de Cesión de Derecho 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, Hastings Business Enterprises Inc ha hecho una propuesta a Skyline Equities Group LLC a efecto de transferir la acreencia que tiene de Huindar S. A. a su favor por U.S.\$ 3,664,105.32 como parte del pago del precio del contrato referido en el presente apartado; siendo esta 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 detalle de los inventarios al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, es como sigue:

		31 DICIEMBRE <u>2016</u>	31 DICIEMBRE <u>2015</u>
Obras de infraestructura	U.S.\$	391,438.65	391,438.65
Viviendas terminadas		125,453.12	125,453.12
TOTAL	U.S.\$	<u>516,891.77</u>	<u>516,891.77</u>

Corresponde a obras de infraestructura 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 2016 y 2015, por clasificación principal es como sigue:

	<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Fairmore Holdings Inc. (a)	U.S.\$ 5,413,495.22	5,147,290.40
Anticipo de clientes	31,062.73	20,502.93
Credito diferido	6,114.86	24,179.75
Proveedores locales	287,645.70	199,784.55
Otras cuentas por pagar	50,416.61	38,949.39
	5,788,735.12	5,430,707.02
TOTAL		
Cuentas por pagar a corto plazo	5,751,557.53	259,236.87
	5,751,557.53	259,236.87
Cuentas por pagar a largo plazo	U.S.\$ <u>37,177.59</u>	<u>5,171,470.15</u>

- (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 2016, es como sigue:

		<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2015</u>	<u>DÉBITOS</u>	<u>CRÉDITOS</u>	<u>SALDO AL</u> <u>31/12/2016</u>
Retención en la fuente	U.S.\$	2,003.86	2,298.66	2,285.37	1,990.57
Retenciones en la fuente del IVA		-	225.81	225.81	-
Impuesto a la renta por pagar		3,355.04	45,236.66	43,498.72	1,617.10
TOTAL	U.S.\$	<u>5,358.90</u>	<u>47,761.13</u>	<u>46,009.90</u>	<u>3,607.67</u>

**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 2016 Y 2015

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR DE CADA ACCIÓN</u>	<u>VALOR U.S.\$</u>
Skyvest EC Holding S. A.	799	99.88	1.00	799.00
Talum S. A.	1	0.12	1.00	1.00
TOTAL	<u>800</u>	<u>100.00</u>		<u>800.00</u>

La compañía SKYVEST EC HOLDING S. A. y TALUM S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

REGISTRO OFICIAL No. 389 DEL 1 DE NOVIEMBRE DEL 2006

Decreta: Concédase la autorización para que el Superintendente de Compañías pueda señalar como capitales mínimos de las compañías anónimas y de economía mixta, la suma de U.S.\$ 10,000.00 (diez mil dólares de los Estados Unidos de América); de las de responsabilidad limitada, la suma de U.S.\$ 5,000.00 (cinco mil dólares de los Estados Unidos de América); y, de las sucursales de compañías extranjeras que están sujetas a su control, la suma de U.S.\$ 30,000.00 (treinta mil dólares de los Estados Unidos de América).

HUINDAR S. A.

Notas a los Estados Financieros, continuación

12. PASIVO CONTINGENTE

<u>CONCILIACIÓN DE IMPUESTOS</u>		<u>31 DICIEMBRE 2016</u>	<u>31 DICIEMBRE 2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	U.S.\$	-3,035.16	71,976.86
Más:			
Gastos no deducibles		8,524.25	9,790.02
Utilidad / Pérdida gravable		5,489.09	81,766.88
Porcentaje impuesto a la renta		22%	22%
Impuesto a la renta causado		1,207.60	17,988.71
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal Corriente		43,498.72	46,899.49
Impuesto a la renta mínimo causado		43,498.72	46,899.49
Menos:			
Anticipo del impuesto a la renta pagado		39,690.92	39,736.66
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal		2,190.70	3,807.79
Impuesto a la renta por pagar (nota 10)	U.S.\$	<u>1,617.10</u>	<u>3,355.04</u>

Los estados financieros de HUINDAR S. A., no han sido fiscalizados por las autoridades de impuestos fiscales hasta el ejercicio 2016. De acuerdo con las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la entidad 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 2016 y la fecha del informe de los auditores externos el 15 de Marzo del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la entidad pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

#### 14. PARTICIPACION A TRABAJADORES

HUINDAR S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia, no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2016

#### 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 trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

#### 16. PROYECTO DE FUSIÓN

El 31 de Julio de 2016 se reunieron los accionistas de Huindar S. A. para resolver la disolución de la entidad como paso previo para la fusión por absorción de la sociedad por la entidad Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S. A. en el que traspasarían la totalidad de sus activos y pasivos, así como también las cuentas del Neto Patrimonial reflejadas en el Estado de Situación Financiera conforme al listado de bienes cortados al 31 de julio de 2016.

#### 17. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos sobre los impuestos fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario ICT, que se emite de forma independiente a este informe.

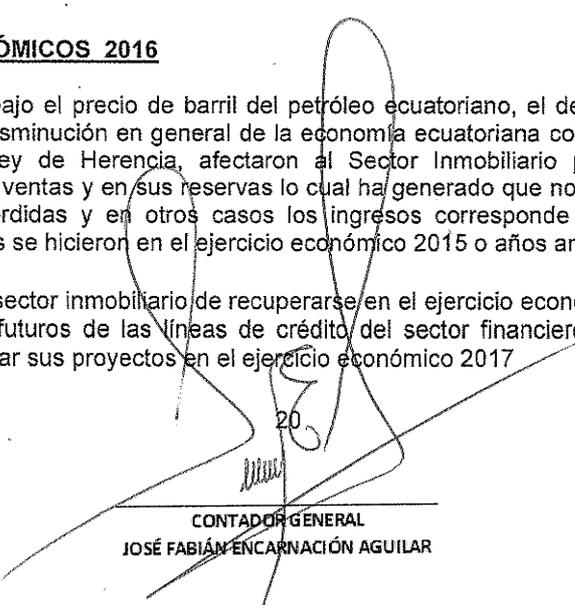
#### 18. INFORME DE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre la verificación del cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a éste informe.

#### 19. EFFECTOS ECONÓMICOS 2016

En el año 2016, bajo el precio de barril del petróleo ecuatoriano, el decremento del producto interno bruto, la disminución en general de la economía ecuatoriana conjuntamente con la Ley de Plusvalía y Ley de Herencia, afectaron al Sector Inmobiliario provocando una caída importante en sus ventas y en sus reservas lo cual ha generado que no se tenga utilidades, en algunos casos pérdidas y en otros casos los ingresos corresponde a facturaciones cuyas ventas de reservas se hicieron en el ejercicio económico 2015 o años anteriores.

La capacidad del sector inmobiliario de recuperarse en el ejercicio económico 2017, dependerá de los proyectos futuros de las líneas de crédito del sector financiero y la capacidad de la entidad para colocar sus proyectos en el ejercicio económico 2017

20  
  
CONTADOR GENERAL  
JOSÉ FABIÁN ENCARNACIÓN AGUILAR