

# HERSHCORP S.A.

---

128815

Guayaquil, Mayo 28 del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad

De mis consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar el Informe de Auditoria de los Estados Financieros de la Compañía **HERSHCORP S.A.** con RUC # **0992535903001** y Expediente **128815**; correspondiente al ejercicio económicos del año 2009.

Documentación que adjunto para los fines de Ley.

p. HERSHCORP S.A.



ING. JAIME LOOR ENRIQUES  
GERENTE GENERAL





**CONSULTORES**  
**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
*Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales*  
Telefax: 09-9409654- 2691053  
Email: [consultguzben@yahoo.com](mailto:consultguzben@yahoo.com)  
[albertoguzmanecia@yahoo.com](mailto:albertoguzmanecia@yahoo.com)

---

**HERSHCORP S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---



**HERSHCORP S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

<b>INDICE</b>	<b>Páginas #</b>
Informe de los Auditores Independientes	3
Balance general	4
Estado de Resultados	5
Estado de evolución del patrimonio de los socios	6
Notas a los estados financieros	7 – 11



**CONSULTORES**  
**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
**Auditores- Contadores- Consultores Gerenciales**  
Telefax: 09-9409654 - 2691053 (Guayaquil - Ecuador)  
Email: [consultoresguzmanbenitez@gibconsultores.net](mailto:consultoresguzmanbenitez@gibconsultores.net) - [ibn@ibn.com.ec](mailto:ibn@ibn.com.ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:  
**HERSHCORP S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **HERSHCORP S.A.** al **31 de Diciembre del 2009** y los correspondientes estados de resultados, estado de flujos de efectivo y cambios en la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, la situación financiera de **HERSHCORP S.A.** por el periodo **al 31 de Diciembre del 2009**, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**CPA. Alberto Guzmán M. - Socio**  
**RNC No. 23609**

**RNAE-2 No. 361**

**Abril 20 del 2010**  
**Guayaquil – Ecuador**



**HERSHCORP S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Caja - Bancos	<b>3</b>	437.096	282.567
Inversiones Temporales	<b>4</b>	497.672	
Inventarios para la venta	<b>5</b>	9.552.258	11.213.707
Derechos Fiduciarios		26.895	217.700
Cuentas por Cobrar	<b>6</b>	2.728.822	1.815.164
<b>Total Activo corriente</b>		<b>13.242.743</b>	<b>13.529.139</b>
Activos Fijos		<b>16.156</b>	<b>3.698</b>
Otros Activos- Gastos pre- operacionales		<b>454.112</b>	<b>637.486</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>13.713.011</b>	<b>14.170.323</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS</b>			
Obligaciones Bancarias	<b>7</b>	1.616.383	1.480.488
Cuentas por pagar	<b>8</b>	1.135.722	406.655
Viviendas Reservadas		9.017.642	10.222.377
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>11.769.747</b>	<b>12.109.520</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital de la Compañía	<b>9</b>	800	800
Reserva Legal		400	29.352
Resultado acumulados		158.147	
Resultados del ejercicio		1.783.917	2.030.652
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>1.943.264</b>	<b>2.060.804</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>		<b>13.713.011</b>	<b>14.170.323</b>

*Ver notas a los estados financieros*



**HERSHCORP S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	Notas	2009	2008
<b>INGRESOS</b>			
Ventas de viviendas		14.267.787	13.092.668
Intereses		48.152	113.128
Ingresos por retiro de clientes		298.840	
Por venta de cartera			212.910
Otros operacionales		53.174	114.688
<b>Total Ingresos</b>		<b>14.667.953</b>	<b>13.533.393</b>
		<b>10.038.235</b>	<b>9.613.910</b>
<b>COSTO DE VENTA</b>			
<b>COSTO Y GASTOS DE VENTA</b>			
Intereses pagados		146.282	537.636
Comisiones pagadas			213.626
Gastos de personal	<b>10</b>	904.736	169.870
Servicios de Terceros	<b>11</b>	218.248	271.852
Impuestos y contribuciones	<b>12</b>	663.706	60.023
Amortizaciones		210.709	205.346
Mercadeo y publicidad	<b>13</b>	203.077	189.746
Alicuotas casas no entregadas		122.162	84.243
Mantenimiento y limpieza		134.686	
Gastos de Urbanización		14.694	
Depreciaciones			970
Gastos no deducibles		25.342	
Otros		202.160	155.520
<b>GASTOS:</b>		<b>2.845.801,72</b>	<b>1.888.831</b>
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>1.783.917</b>	<b>2.030.652</b>

*CPM*

**HERSHCORP S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<b>Patrimonio</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>SALDO AL 31/12/2007</b>	<b>800</b>	<b>-</b>	<b>391.354</b>	<b>392.154</b>
Apropiación Reserva legal		29.352	-29.352	-
Pagos de Impuesto a la renta 2007			-97.839	-97.839
Pago Utilidades			-264.164	-264.164
Resultados del Ejercicio			2.030.652	2.030.652
<b>SALDO AL 31/12/2008</b>	<b>800</b>	<b>29.352</b>	<b>2.030.652</b>	<b>2.060.804</b>
Pagos de Impuesto a la renta 2008			-434.097	-434.097
Participación de trabajadores			-304.598	-304.598
Dividendos			-1.162.762	-1.162.762
Resultados del Ejercicio			1.783.917	1.783.917
Apropiación a Reserva legal		129.195	-129.195	-
Ajuste de Excedente de Reserva legal		-158.147	158.147	-
<b>SALDO AL 31/12/2009</b>	<b>800</b>	<b>400</b>	<b>1.942.065</b>	<b>1.943.264</b>

*C. Pineda*

**HERSHCORP S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	2009	2008
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Resultado del Ejercicio</b>	<b>1.783.917</b>	<b>2.030.652</b>
Depreciación		970
Amortización	210.709	207.539
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Cuentas por cobrar	-913.658	1.378.227
Cuentas por pagar	864.962	-3.280.207
Otros	-27.335	
Inventarios	1.661.450	-696.990
Participación de trabajadores	-304.598	
Impuesto a la renta	-434.096	
Dividendos	-1.162.762	-362.003
Viviendas Reservadas	-1.204.735	809.774
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b><u>473.853</u></b>	<b><u>87.962</u></b>
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Certificados de inversión	-497.672	
Activos Fijos	-12.458	-2.255
Derechos Fiduciarios, neto	190.805	-
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b>	<b><u>-319.324</u></b>	<b><u>-2.255</u></b>
<b>Aumento o Disminución en caja</b>	<b><u>154.529</u></b>	<b><u>85.707</u></b>
<b>Caja y Banco al principio del año</b>	<b><u>282.567</u></b>	<b><u>196.860</u></b>
<b>Caja y Banco y Ecuivalentes al final del año</b>	<b><u>437.096</u></b>	<b><u>282.567</u></b>

*CPA*

**HERSHCORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

**HERSHCORP S.A.** fue constituida mediante escritura pública el 29 de Octubre del 2007, cuya principal actividad es dedicarse a las actividades de la construcción. En Diciembre del 2007 se efectuó la transferencia de los activos, pasivos, patrimonio y resultados acumulados, provenientes del encargo Fiduciario Torres del Salado.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**Base de presentación.-** La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**Ingresos por ventas de villas**

Son registrados cuando se cobran y se realizan la transferencia de dominio del bien.

**Costo de venta**

Es registrado cuando se devenga el ingreso y cuando se efectúa la transferencia de dominio.

**3. CAJA - BANCOS**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Caja	25.605	28.721
Bancos Locales	411.325	238.588
Banco del Exterior	166	15.258
	<b>437.097</b>	<b>282.567</b>

**4. INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de Diciembre del 2007, representan certificados de inversión a 30 días plazo y cuyo plazo de vencimiento es en Enero del 2010.

**5. INVENTARIO PARA LA VENTA**

Al 31 de Diciembre del 2009 consisten de lo siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Obras en ejecución	4.323.948	4.234.156
Construcción	4.841.025	6.745.434
Construcciones adicionales	253.791	234.117
Bienes restituidos	133.494	
	<b>9.552.258</b>	<b>11.213.707</b>

**HERSHCORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**6. CUENTAS POR COBRAR**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Dividendos por cobrar	1.802	
Anticipos al Personal		731
Contratistas	533.452	362.349
Fideicomiso Torres del Salado	1.598.233	992.174
Pagos anticipados	179.959	65.560
Documentos por cobrar	85.977	157.652
Favulcorp S.A.	172.322	234.115
Venetiancorp	150.000	
Seguros por cobrar	4.670	2.451
Otros	2.407	133
	<b><u>2.728.822</u></b>	<b><u>1.815.031</u></b>

**7. OBLIGACIONES BANCARIAS**

Provenientes de operaciones de créditos hipotecarios con el Banco del Pacífico, realizadas por el fideicomiso mercantil Torres del Salado y luego transferidas contablemente a la compañía cuyo capital inicial es de US \$ 4'000.000, a una tasa de interés nominal del 8,60% anual, con dividendos trimestrales, a un plazo de 1440 días.

**8. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2009 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Retenciones en la fuente	6.396	9.996
IVA	17.812	30.551
Impuesto a la renta	385.837	348
Participación de trabajadores	421.159	
Valores a favor de clientes	46.594	22.165
Depositos no identificados		4.097
Constructores	225.021	277.771
Cheques girados y no cobrados	4.787	4.787
Intereses por pagar		46.312
Remuneraciones	3.766	4.025
Aportes al IESS	6.617	4.001
Otros	17.733	2.602
	<b><u>1.135.722</u></b>	<b><u>406.655</u></b>

**9. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 1,00

*C. Chaves*

**HERSHCORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**10. GASTOS DE PERSONAL**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Sueldos	249.151	98.311
Beneficios Sociales	181.701	48.109
Participación de trabajadores	421.159	
Alimentación	39.605	14.380
Otros	13.120	9.070
	<b><u>904.736</u></b>	<b><u>169.869</u></b>

**11. SERVICIOS DE TERCEROS**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Honorarios profesionales	18.275	254.094
Energía y agua	14.930	3.930
Comisiones a sociedades	111.763	
Guardianía	18.489	
Internet , tv cable y teléfono	11.510	
Patentes		13.477
Suministros	12.513	
Mantenimiento y reparaciones	20.065	
Otros	10.703	351
	<b><u>218.248</u></b>	<b><u>271.853</u></b>

**12. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Impuesto a la renta	602.650	
Contribuciones Super Cia	11.620	
Impuesto 1.5 por mil	18.547	15.926
Impuestos prediales	28.440	29.985
Otros	2.449	14.112
	<b><u>663.706</u></b>	<b><u>60.023</u></b>

**13. MERCADEO Y PUBLICIDAD**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Periódicos y revistas	95.618	35.212
Radio y tv	45.244	
Villas modelos	11.706	
Folletería y gigantografía	21.578	154.533
Ferias y anuncios	14.566	
Otros	14.365	
	<b><u>203.077</u></b>	<b><u>189.746</u></b>

*Colomb*

**HERSHCORP S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**14. Impuesto a la Renta**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

<b>Utilidad del Ejercicio (antes de Part. Trabajador e Impuesto a la Renta)</b>		<b>2.807.726</b>
<b>menos</b>		
Gastos deducibles - Amortizaciones		-
<b>Base Participación de Trabajadores</b>		<b>2.807.726</b>
Participación de Trabajadores	15%	421.159
Deducciones por trabajadores con discapacidad		1.308
Gastos no deducibles		25.342
<b>Base Imponible Impuesto a la Renta</b>		<b>2.410.601</b>
Impuesto a la Renta a Pagar	25%	602.650
Retenciones en la fuente 2007		149
Anticipos		216.664
<b>Impuesto a pagar</b>		<b>385.837</b>

**15. INCREMENTO DE BALANCE**

Los Estados financieros del 2007, de la compañía, provienen de las cifras del Fideicomiso Mercantil Torres de Salado y del Encargo fiduciario Torres del Salado, dichas cifras acumuladas fueron incluidas el 28 de Diciembre del 2007, mediante reforma al contrato del Fideicomiso Mercantil Torres del salado, celebrados por los constituyentes, la compañías INTEGRA S.A. y AFPV Administradora de Fondos y Fiduciaria en calidad de Administradores fiduciarios del fideicomiso y encargo fiduciario respectivamente, notariados el 28 de Diciembre del 2007

**16. Eventos Subsecuentes**

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.

-----

