



Cepeda, León

Audidores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

*Estados Financieros e Informe de Auditor
Independiente*

**HABITACIONES FUNCIONALES HAFUNSA
S.A**

EN LIQUIDACION

Al 31 de Diciembre de 2018

Dirección: Cuenca 3425 y Alfredo Valenzuela

Mobile: 0997214989/ Telf: 2-367-017

cleon.auditoresexternos@gmail.com

GUAYAQUIL-ECUADOR



Cepeda, León

Audidores & Consultores

ASOCIADOS CIA LTDA

*HABITACIONES FUNCIONALES HAFUNSA S.A
EN LIQUIDACION
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018*

Contenido:

*Informe de Auditor Independiente
Estados de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral
Estado de Cambio en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros*

Abreviaturas usadas:

USD. \$

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y miembros del Directorio de:
HABITACIONES FUNCIONALES HAFUNSA S.A "EN LIQUIDACION".:

Opinión con salvedad.

1.- Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **HABITACIONES FUNCIONALES HAFUNSA S.A "EN LIQUIDACION"** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2.- En nuestra opinión, **excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo 3**, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **HABITACIONES FUNCIONALES HAFUNSA S.A "EN LIQUIDACION"** 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aceptadas en la República del Ecuador.

Bases de la Opinión

3.- Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no ha clasificado apropiadamente los saldos por cobrar y pagar basado en la clasificación por vencimientos establecidos por las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), dichas partidas pertenecen a saldos con una antigüedad mayor a un año y que corresponden a cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Al respecto dichas normas establecen que una entidad presentara sus activos corrientes y no corrientes, así como sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, adicionalmente independientemente del método de presentación adoptado, por consiguiente, una entidad revelara sus activos y pasivos dentro o después de los doce meses para cada partida del estado de situación financiera.

4.-Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedad.

Asuntos Claves de Auditoría

5.- Asuntos Claves de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, por lo que no proveemos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

6.- La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, aceptadas en la República del Ecuador, y, del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con dicha situación, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

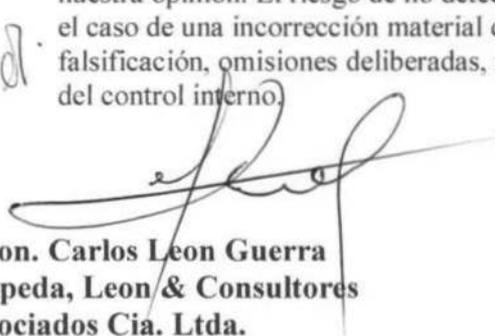
La administración y los encargados de gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

7.- El objetivo de nuestra auditoría es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) detectara siempre errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

8.- Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIIF), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional en el transcurso de la auditoría. Para ello ejecutamos lo siguiente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.


Econ. Carlos Leon Guerra
Cepeda, Leon & Consultores
Asociados Cia. Ltda.
REG. No. SCVS-RNAE-1022
Guayaquil, 9 de Septiembre del 2019

**HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"**
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

<i>Efectivo y Equivalente al efectivo</i>	3	\$ 2.500.00
<i>Cuentas por cobrar Arriendos</i>	4	222.923.50
<i>Crédito Tributario</i>	5	1.791.28
<i>Otros Activos Corrientes</i>	6	<u>103.352.76</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>\$ 330.567.54</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

<i>Terreno</i>	7	\$ 120.000.00
<i>Edificio Guayaquil: 3-004-2-004-000-2016-1</i>		1.636.957.07
<i>Edificio Quito: 0020396</i>		411.268.46
<i>Edificio Quito; 0192112</i>		291.978.60
<i>Edificio Quito: 0083544</i>		<u>341.714.65</u>
Total Propiedades, Planta y Equipo		\$ 2.801.918.78
Depreciación de Activos Fijos		<u>(1.340.959.39)</u>
Total Propiedades, Planta y Equipos Neto		<u>\$ 1.460.959.39</u>
Total Activo		<u>\$ 1.791.526.93</u>

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

<i>Cuentas Por Pagar Proveedores</i>	8	\$	6.900.53
<i>Impuestos Por Pagar IVA</i>	9		586.41
<i>Obligaciones con el IESS</i>	10		42.27
<i>Participación de Trabajadores 15%</i>	11		257.59
<i>Impuesto a la Renta 25%</i>	12		<u>364.93</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		\$	<u>8.151.73</u>

PATRIMONIO

<i>Capital Suscrito</i>	13	\$	800.00
<i>Reserva Legal</i>			3.185.72
<i>Reserva Facultativa y Estatutaria</i>			378.484.93
<i>Resultaos Acumulados</i>			57.942.64
<i>Resultados Adopción NILF</i>			1.342.414.52
<i>Utilidad Neta del Ejercicio 2018</i>	14		<u>547.39</u>
TOTAL PATRIMONIO		\$	<u>1.783.375.20</u>
PASIVO MAS PATRIMONIO		\$	<u>1.791.526.73</u>

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

INGRESOS

VENTAS	\$ 40.000.00
TOTAL DE VENTAS	<u>\$ 40.000.00</u>

EGRESOS

GASTOS OPERACIONALES	
Gastos Administrativos	\$ 13.282.70
Otros Gastos	<u>25.000.00</u>
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	<u>\$ 38.282.70</u>
Utilidad antes de Participación de Empleados e Impuesto a la Renta	\$ 1.717.30
(-)15% Participación de Trabajadores	- 257.59
(-)25% impuesto a la Renta	- 364.93
Utilidad Antes de Reserva Legal	1.094.78
(-)Reserva Legal 50%	<u>- 547.39</u>
Utilidad del Ejercicio	<u>\$ 547.39</u>

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	CAPITAL	RESERVAS LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCION NIIF	GANANCIAS ACUMULADAS	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
Enero 1º 2018	800.00	3.185.72	378.484.93	-1.342.414.52	57.942.64	547.39	1.783.375.20
Utilidad del Ejercicio							
Dic. 31 2018	\$ 800.00	\$ 3.185.72	\$ 378.484.93	\$ -1.342.414.52	\$ 57.942.64	\$ 547.39	\$ 1.783.375.20

Ver notas a los estados financieros

**HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"**

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN)

<u>Flujo de Efectivo Procedentes de (Utilización en)</u>	\$ -62.282.72
<u>Clases de Cobros Por Actividades de Operación</u>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y	\$ 47.021.24
<u>Clases de Pago por Actividades de Operación</u>	
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	\$ -109.303.96
<u>Flujos de Efectivo de Actividades de Inversión</u>	\$ 0.00
<u>Flujos de Efectivo de Actividades de Financiamiento</u>	\$ 0.00
<u>Efectos en la Variación de la Tasa de Cambio</u>	
Incremento (Disminución) Neto de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ -62.282.72
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	\$ 64.782.72
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del Periodo	<u>\$ 2.500.00</u>

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1.- Operaciones y Escenarios Económicos

*En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los 26 días del mes de septiembre del año 1983, ante el abogado Marcos Díaz Casquete, Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, se constituye la Compañía **HABITACIONES FUNCIONALES HAFUNSA S.A.** El objeto social principal es la actividad inmobiliaria. La escritura de constitución fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 4 de septiembre de 1984.*

2. Políticas Contables Significativas

Las políticas contables de la compañía son las establecidas por el ente contable. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Bases de presentación. - *Los estados financieros adjuntos fueron preparados en US\$, Dólares americanos, las políticas contables de la compañía están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera, según la Resolución Societaria No. 08.G.DSC vigentes autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.*

Depreciación estimada de Propiedades, Plantas y Equipos

Edificios	5 %
Terrenos	-----

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES

HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

La compañía no revela la revalorización de Propiedades, Planta, Equipos, contenidas en las Normas Internacionales de Contabilidad NIC 16 y 36 aceptadas en Ecuador. Además no ha contratado los servicios del técnico pertinente a efecto de calcular la revalorización de dichos activos.

Vida útil para Propiedad, Planta y Equipos	Años
Propiedades, Planta y Equipo	-----
Terrenos	-----
Edificio	5%

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Caja y Banco **\$ 2.500.00**

Registra el saldo establecido por la Compañía al 31 de diciembre de 2018.

4. CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES ARRIENDOS **\$ 222.923.50**

Importe establecido por la Compañía al 31 de diciembre de 2018, generado por los juicios de Inquilinato de años anteriores que se encuentran en trámite actualmente.

5. CREDITO TRIBUTARIO **\$ 1.791.28**

Registra el saldo establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2018, generado por crédito tributario IVA en compras pendientes de consignar al Servicio de Rentas Internas.

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES **\$ 103.352.76**

Contabiliza el importe establecido por la Compañía al 31 de diciembre de 2018 de dos departamentos disponibles para la venta en un edificio ubicado en la ciudad de Guayaquil, con Numero de catastro 3-0042-004-0-0-2016-1, valor de \$ 53.352.76 departamento de 72 metros cuadrados y otro departamento de \$ 50.000.00 de 50 metros cuadrados total de dos departamentos \$ 103.352.76 de los Estados Unidos de América.

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Terrenos	\$ 120.000.00
Edificio-Gquil	1.636.957.07
Edificio-Quito	411.268.46
Edificio-Quito	291.978.60
Edificio-Quito	<u>341.714.65</u>
Total Propiedades, Planta y Equipo	\$ 2.801.918.78
Depreciación Acumulada	<u>-1.340.959.39</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>\$ 1.460.959.39</u>

Las Propiedades, Planta y Equipo están contabilizadas al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año contable y se calcula en base al método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos relacionados.

8. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES \$ 6.900.53

Importe del saldo establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2018 pendiente de liquidar a los proveedores de bienes y servicios.

9. IMPUESTOS POR PAGAR IVA \$ 586.41

Registra el saldo conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2018, correspondiente a retenciones de IVA y Retención en la Fuente, pendientes de consignar al Servicio de Rentas Internas.

10. OBLIGACIONES CON EL IESS \$ 42.27

Contabiliza el saldo conciliado al 31 de diciembre de 2018, de aportes pendientes de cancelar al Seguro Social.

11. PARTICIPACION TRABAJADORES \$ 257.59

Revela el saldo establecido por la Compañía al 31 de diciembre de 2018, correspondiente a decimos y vacaciones de empleados pendientes de liquidar.

Ver notas a los estados financieros

HABITACIONES FUNCIONALES
HAFUNSA S.A. "EN LIQUIDACION"
NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

12. IMPUESTOS A LA RENTA POR PAGAR **\$ 364.93**

Saldo del importe del Impuesto a la Renta pendiente de consignar al Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2018.

13. CAPITAL SOCIAL **\$ 800.00**

Conformado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre del 2018.

14. UTILIDAD DEL EJERCICIO **\$ 547.39**

La compañía registra la Utilidad Neta de \$ 547.39 producto de la actividad económica desarrollada al 31 de diciembre del 2018.

15. *De acuerdo a la Resolución Societaria No.040.Q.I.J.001 publicada en el Registro Oficial 289 el 10 de Marzo de 2004, y conforme a la Escritura Pública de Constitución de la Compañía, el objeto social es dedicarse a la inmobiliaria de bienes inmuebles. No revelando tener Propiedad Intelectual ni Derechos de Autor.*

16. *Los ejercicios contables terminados al 31 de diciembre de los años 2015, 2016, 2017, incluso 2018, están abiertos para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas Internas.*

17. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación de los estados financieros (Septiembre 15 de 2018), en adición a las notas explicativas, no se han registrado eventos importantes que, en opinión de la Administración de la Compañía, hayan tenido efectos relevantes en los estados financieros.

Ver notas a los estados financieros