



Campos & Asociados Cía. Ltda.

AUDITORES Y CONSULTORES EMPRESARIALES

INMOBILIARIA HARIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR

LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

◉ Chímborazo 2108 y Fco. de Marcos
Edif. Primavera, 2do. piso Of. 211
☎ Telefax: (593 - 4) 2400013 - 60063281
☎ Celular: 0999618292
✉ E-mail: campos.asociados1@gmail.com
www.grupocamposauditores.com
Guayaquil -Ecuador

INMOBILIARIA HARIO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Abreviaturas usadas:

US\$	-	DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA
NEC	-	NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD
NIIF	-	NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA
NIC	-	NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
COMPAÑIA	-	ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
IASB	-	CONSEJO DE NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD
NIIAS	-	NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA Y ASEGURAMIENTO



Informe del Auditor Independiente

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de:

INMOBILIARIA HARIO S.A.

3.-Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA HARIO S.A.**, al 31 de Diciembre del 2013 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, Evolución del Patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos Estados Financieros, basado en nuestra auditoría. Los Estados Financieros de **INMOBILIARIA HARIO S.A.**, al 31 de Diciembre de 2012 adjuntos, solo se exponen para dar cumplimiento a las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF**, las cuales requieren que se presenten estados financieros comparativos.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2.-La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3.- Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con **NORMAS INTERNACIONALES DE AUDITORIA Y ASEGURAMIENTO - NIAS**. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.



Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizadas son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de compañía INMOBILIARIA HARIO S.A., al 31 de Diciembre del 2013, los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

2 de Abril del 2014

Campos & Asociados Co. Ltda.
CAMPOS & ASOCIADOS CIA. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 527

[Firma]
Econ. M.E.A. Xavier Campos Cruz
Socio Principal
Registro Profesional 2481

INMOBILIARIA HARIO S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

		...Diciembre 31...	
ACTIVOS	NOTAS	2013	2012
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja Bancos		0.00	631.05
Ctas. Y Doc. Por Cobrar Clientes No Relac.	(Nota 3)	237,725.15	238,549.87
Impuestos		25,819.88	22,317.28
Inventarios		0.00	0.00
Activos Corrientes		<u>263,544.03</u>	<u>261,498.20</u>
Menos provisión cuentas incobrables		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total Activos Corrientes		<u>263,544.03</u>	<u>261,498.20</u>
ACTIVOS FIJOS:			
Terrenos		188,155.65	188,155.65
Edificios		872,609.23	872,609.23
Maquinaria y Equipos		2,544.63	2,544.63
Total		<u>1'063,309.51</u>	<u>1'063,309.51</u>
Menos depreciación acumulada		<u>-212,433.40</u>	<u>-212,433.40</u>
Activos Fijos Tangibles	(Nota 4)	<u>850,876.11</u>	<u>850,876.11</u>
ACTIVO DIFERIDO			
Otros Activos Diferidos		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Total Activos L/P		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1'114,421.14</u>	<u>1'112,374.31</u>

Ver notas a los Estados Financieros



Pedro Verdugo Cevallos
Gerente



Ingrid Alicia Veloz M.
Comptador General

INMOBILIARIA HARIO S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)

...Diciembre 31...

PASIVOS	NOTAS	2013	2012
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y Doc. por Pagar Rel. Loc.		4.16	5.08
Impuesto a la Renta por Pagar		66.95	3,224.08
Participación de Trabajadores por Pagar Ejerc.		53.70	1,612.77
TOTAL PASIVO CORRIENTE	(Nota 5)	124.81	5,041.89
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Clas. y Doc. por Pagar Prov. L.Pizo.Relac.Loc.		0.00	0.00
Provisiones Beneficios Sociales		6,726.56	0.00
TOTAL PASIVOS LARGO PLAZO	(Nota 6)	6,726.56	0.00
TOTAL PASIVOS		6,851.37	5,041.89
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social		2,000.00	2,000.00
Aporte Futuras Capitalizaciones		9,584.51	9,584.51
Reserva Legal		730.88	26.05
Otras Reservas		1'088,442.21	1'088,442.21
Utilidad No distribuida Ejerc. Anteriores		8,574.82	231.32
Utilidades del Ejercicio		237.35	7,048.33
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	(Nota 7)	1'107,569.77	1'107,332.42
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1'114,421.14	1'112,374.31

Ver notas a los Estados Financieros

Pedro Vertuga Cevallos
Gerente

Ing. Alaba Melor M.
Contadora General

INMOBILIARIA HARIO S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
INGRESOS OPERACIONALES		
Ventas por Contratos 12%	0.00	14,000.00
Ventas Locales 0%	16,400.00	0.00
Utilidad Venta de Prop., Planta y Eq.	0.00	15,949.86
Otras Rentas	0.00	0.00
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	0.00	29,949.86
(-) COSTOS	0.00	-3,745.25
UTILIDAD BRUTA	16,400.00	26,204.61
(-) GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de Administración y Ventas	-16,042.00	-14,119.45
	-16,042.00	-14,119.45
Utilidad antes de Participación e Impuestos	358.00	12,085.16
(-) Deducciones	120.65	-5,036.83
Utilidad y/o Pérdida Distrib. Accionistas	237.35	7,048.33

Ver notas a los Estados Financieros


Pedro Verdugo Cavallos
Gerente


Ing. Alicia Veloz M.
Contadora General

INMOBILIARIA HARIO S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2013
FLUJO DE ACTIVIDAD OPERATIVA	
Utilidad o Pérdida del Ejercicio	237.35
Partidas que no representan efectivos:	
Provisiones, Gastos Depreciaciones y Amortizaciones	0.00
Disminución (Aumento) Cta. y Doc. por Cobrar	824.72
Disminución (Aumento) Inversiones	0.00
Aumento (Disminución) Ctas y Docum. por Pagar	-4,917.08
Aumento (Disminución) Administ. Tributaria	-3,502.60
Aumento (Disminución) Otros Activos	-0.00
Aumento (Disminución) Provisión Beneficios S.	0.00
Disminución (Aumento) Activo Diferido	0.00
Total Flujo Neto de Operaciones	-7,594.96
FLUJO DE ACTIVIDAD DE INVERSIONES:	-7,357.61
FLUJO DE ACTIVIDAD DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento (Disminución) Préstamo de Accionistas	0.00
Aumento (Disminución) Préstamo largo Plazo	6,726.56
Aumento (Disminución) Ctas Patrimoniales	0.00
Obligaciones con instituciones financieras locales	0.00
Flujo Neto de la Actividad de Financiamiento	6,726.56
FLUJO NETO	-631.05
Saldo Inicial de Caja/Bancos	631.05
Saldo Final de Caja/Bancos	0.00

Ver notas a los Estados Financieros


 Pedro Verduga Cevallos
 Gerente


 Ing. Alicia Veloz M.
 Contadora General

INMOBILIARIA HARIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

1. - OPERACIONES.

La Compañía "INMOBILIARIA HARIO S.A.", está constituida desde el 20 de Marzo de 1986 su domicilio principal es la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.

El objetivo principal de la compañía es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de bienes Inmuebles propios o Alquilados; y en general todo cuanto se relacione con este tipo de actividad pudiendo para el efecto contratar con personas naturales y jurídicas, en cualquier lugar del país.

Para cumplir con su objeto social podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y que tengan relación con el mismo.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General Aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados de las circunstancias.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos: Los ingresos por producción Agrícola, se registran en los resultados del año en base a la emisión de las facturas de la compañía.

Valuación de Propiedad, Planta y Equipos.-

El Costo de los Activos, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales

vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del periodo y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

ACTIVOS

	Índice de Depreciación
Edificios (Bodegas)	5,00%
Muebles, Enseres y Equipos	10,00%
Equipos de Computación y Software	33,33%
Vehículos	20,00%

3.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

El saldo de las Cuentas y Documentos por Cobrar al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

	...Dic. 31...	
	2013	2012
	(U. S. dólares)	
Impuestos Anticipados	<u>237.725,15</u>	<u>238.549,87</u>
TOTAL	<u>237.725,15</u>	<u>238.549,87</u>

4.- ACTIVOS FIJOS, NETO.

El Costo de los Activos, Muebles y Enseres y Equipos, se encuentra registrado al costo de adquisición los cuales se revalorizan de acuerdo a las últimas disposiciones legales vigentes. Las depreciaciones se cargan a los resultados del periodo y se calculan bajo el método de línea recta, las tasas de depreciaciones están basadas en la vida probable de los bienes.

Los movimientos de activos fijos durante los años 2013 y 2012 fueron los siguientes:

INMOBILIARIA HARIO S.A.

DETALLE DE ACTIVOS FIJOS

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONCEPTO	SALDO AL 01/12/2012	ADICIONES Y RECLASIFICACIONES	RETIROS Y/O AJUSTES	APLICACIÓN NEC 17 % SOBRE COSTO	SALDO AL 01/12/2013
Terrenos	188,155.65	0.00	0.00	0%	188,155.65
Edificios	872,609.23	0.00	0.00	10%	872,609.23
Maquinarias y Equipos	2,544.83	0.00	0.00	10%	2,544.83
Otros Activos	0.00	0.00	0.00	10%	0.00
TOTAL	1'063,309.51	0.00	0.00		1'063,309.51
-Dep. Acumulada	-212,433.40	0.00	0.00		-212,433.40
TOTAL ACTIVO NETO	<u>850,876.11</u>				<u>850,876.11</u>

5.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (C/P)

Las cuentas y Documentos por Pagar (C/P), conciliadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 incluyen lo siguiente:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U. S. dólares)	
Cuentas y Doc. por Pag. Rel.Loc.	4.16	5.06
Impuestos por Pagar	66.95	3,224.06
Participación Trabajadores	53.70	1,812.77
TOTAL	124.81	5,041.89

6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (L/P)

Las cuentas y Documentos por Pagar (L/P), conciliadas al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 incluyen lo siguiente:

	...Diciembre 31...	
	2013	2012
	(U. S. dólares)	
Provisión Beneficios Sociales	6,726.56	0.00
TOTAL	6,726.56	0.00

7- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social: Está representado por 2.000 acciones a un valor nominal unitario US \$1.00

Reserva Legal: La ley de Compañías requiere que por lo menos el 5 % de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20 % del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Capital: Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

INMOBILIARIA HARIO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONCEPTO - DETALLE	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidad Retenida	Utilidad Ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	2,000.00	9,564.51	26.05	1'088,442.21	231.32	7,048.33	1'107,332.42
Apropiación	0.00	0.00	704.83	0.00	6,343.50	-7,048.33	0.00
Utilidad Neta	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	237.35	237.35
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	2,000.00	9,564.51	730.88	1'088,442.21	6,574.82	237.35	1'107,569.77

8.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código de tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte: y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

9.- ADAPTACION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.JC1 - 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las "NIIF S" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Mediante resolución No 08.G DSC de la Superintendencia de Compañía se estableció el cronograma de aplicación obligatoria de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañía.

La convergencia de los estados financieros a las normativas internacionales de información financiera, busca homologar los balances de las empresas con la normativa local.

La Compañía **INMOBILIARIA HARIO S.A.**, a la fecha de presentación del este informe, se encuentra en proceso de adaptación de la Norma Internacionales de Información Financiera, ya que esta pertenece al segundo grupo y su aplicación es de NIIF para Pymes cuyo período de transición es el año 2011 y su período de ajuste es el año 2012.

10.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUITAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario , Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos impuestos , entre ellos el del 2 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del 3 de Diciembre del 2009.

11.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía obtuvo una Utilidad de US \$ 237,35

12.- INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR.

La variación en los índices de precios al consumidor en la Republica del Ecuador, afecta la comparabilidad de ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos preparados en U.S dólares por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2007	3.32
2008	8.28
2009	6.26
2010	3.33
2011	5.41
2012	4.16
2013	2.70

13.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (Abril del 2014), no se conoce la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros, o que pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.