

43313
Q

INMOBILIARIA HARIO S.A.



Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 2010
Informe del Auditor Independiente

Informe del Auditor Independiente

A la Junta de Accionistas de
Inmobiliaria Hario S.A.
Guayaquil, Ecuador

Dictamen sobre los estados financieros

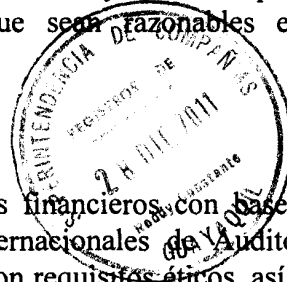
1. He auditado el balance general que se adjunta de Inmobiliaria Hario S.A. al 31 de diciembre de 2010 y el correspondiente estado de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Inmobiliaria Hario S.A., al 31 de diciembre del 2009 no fueron examinados por otro auditor, por consiguiente, no expreso una opinión de auditoría a esa fecha y estos estados se presentan solo con propósitos comparativos.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los 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 presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base a mi auditoría, conduje mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de Inmobiliaria Hario S.A., 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 Inmobiliaria Hario S.A. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.



Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Hario S.A., al 31 de diciembre de 2010, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminados en esta fecha, de acuerdo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.



C.P.A. Carlos Varela Patiño

No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías RNAE-2 No. 627
Guayaquil, 20 de Diciembre del 2011



Inmobiliaria Hario S.A.

Balances Generales

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2010	2009
Activos		No auditado
Activos corrientes:		
Caja y bancos	631	3.976
Cuentas por cobrar	-	7.000
Total activos corrientes	631	10.976
Activos no corrientes		
Activos Fijos, neto (Nota A)	1.102.514	1.068.564
Cargos diferidos		
Gastos de organización y otros, neto	-	239.702
Total de activos	1.103.145	1.319.242
Pasivos y patrimonio del accionista		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar	61	43.205
Total pasivos corrientes	61	43.205
Pasivos no corrientes:		
Cuentas por pagar a largo plazo	2.800	113.600
Total pasivos	2.861	156.805
Patrimonio de los accionistas:		
Capital social (Nota C)	2.000	2.000
Aporte para futuras capitalizaciones (Nota D)	9.585	9.585
Reserva legal (Nota E)	26	15
Reserva por valuación de inmuebles (Nota F)	1.088.442	1.150.702
Utilidades retenidas (Nota G)	231	135
Total patrimonio de los accionistas	1.100.284	1.162.437
	1.103.145	1.319.242

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Hario S.A.

Estados de Resultados

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
		No auditado
Ingresos:		
Ventas, netas	16.800	7.000
Costo de ventas	-	-
Utilidad Bruta	16.800	7.000
Gastos de operación:		
Gastos de ventas	-	(1.536)
Gastos de administración	(16.632)	(5.264)
Total	(16.632)	(6.800)
Utilidad operacional	168	200
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	168	200
Participacion de trabajadores	(25)	-
Impuesto a la renta	(36)	(50)
Utilidad neta	107	150

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Hario S.A.

Estados de Evolución del Patrimonio

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
	No auditado	
Capital social		
Saldo inicial y saldo final	2.000	2.000
Aporte para futuras capitalizaciones		
Saldo inicial y saldo final	9.585	9.585
Reserva legal		
Saldo inicial	15	-
Apropiación de reserva legal	11	15
Saldo final	26	15
Reserva por valuación de inmuebles		
Saldo inicial	1.150.702	1.150.702
Enjague de cuentas	(62.260)	-
Saldo final	1.088.442	1.150.702
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	135	-
Transferencia a reserva legal	(11)	(15)
Utilidad neta	107	150
Saldo final	231	135
Total patrimonio de los accionistas	1.100.284	1.162.437

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Hario S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
		No auditado
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	23.800	130.460
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(27.145)	(11.860)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operaci	(3.345)	118.600
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Compras de activos fijos	-	(115.800)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento	-	(115.800)
(Disminución) aumento neto de efectivo	(3.345)	2.800
Efectivo al inicio del año	3.976	1.176
Efectivo al final del año	631	3.976

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Hario S.A.

Conciliaciones de la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2010	2009
		No auditado
Utilidad neta	107	150
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	-	46.338
Ajuste en cuenta patrimonial	(96.210)	-
Provisión impuesto a la renta	36	50
Provisión participación a trabajadores	25	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	7.000	(7.000)
Disminución (aumento) en otros activos	239.702	(51.398)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(154.005)	130.460
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operaci	(3.345)	118.600

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros.

Inmobiliaria Hario S.A.

Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del negocio	Inmobiliaria Hario S. A. fue constituida el 17 de enero del 1986 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón de Guayaquil el 20 de marzo de 1986. Su objeto social principal es dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.				
Bases de presentación	La Compañía mantiene sus registros contables en Dólares y de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos criterios, que afectan las cifras reportadas en los activos, la revelación de contingencias activas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y criterios utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.				
Efectivo	La Compañía considera como efectivo a la vista los saldos en caja y bancos sin restricciones.				
Activo fijo	El Activo fijo se encuentra registrada a su costo reexpresado (para los bienes adquiridos hasta el 31 de marzo de 2000) y al costo de adquisición (para las adiciones efectuadas a partir de esa fecha). Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes: <table><tr><th>Activos</th><th>Tasas</th></tr><tr><td>Edificios</td><td>5%</td></tr></table>	Activos	Tasas	Edificios	5%
Activos	Tasas				
Edificios	5%				
Reserva legal	La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.				

Políticas de Contabilidad Significativas

Ingresos y gastos	Los ingresos y los gastos se reconocen en el período por el método del devengado, es decir los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.
Participación a los trabajadores de las utilidades	La Compañía reconoce un pasivo y gasto por la participación a los trabajadores de las utilidades anuales aplicando el 15% sobre la utilidad anual antes de considerar gastos no deducibles para el cálculo del impuesto a la renta anual de la Compañía.
Impuesto a la renta	La Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su Reglamento de aplicación vigentes en la República del Ecuador establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 25% del impuesto a la renta, o una tarifa del 15% del impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. El Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se establece por medio de las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicara en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012, y 2013 en 24%, 23% y 22% respectivamente (Nota B).

Inmobiliaria Hario S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

A. Activos fijos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2010	2009
		No auditado
Terrenos	188,156	188,156
Edificios	1,126,792	1,092,842
	1,314,948	1,280,998
Menos: depreciación acumulada (1)	(212,434)	(212,434)
	1,102,514	1,068,564

El movimiento de activos fijos, fue como sigue:

	2010	2009
		No auditado
Costo:		
Saldo inicial	1,280,998	1,165,198
Compras	.	115,800
Reevaluación de edificios	33,950	-
Saldo final	1,314,948	1,280,998

(1) Por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009 la Compañía decidió no registrar la depreciación de sus edificios.

B. Impuesto a la renta

La conciliación tributaria al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fue como sigue:

	2010	2009
Utilidad según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	168	200
Menos 15% participación a trabajadores	(25)	-
Utilidad después de participación a trabajadores	143	200
Utilidad gravable	143	200
Total impuesto a la renta afectado a operaciones en los estados financieros aplicando la tasa impositiva del 25%	36	50

Inmobiliaria Hario S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del impuesto a la renta fue como sigue:

	2010	2009
		No auditado
Saldo inicial	50	-
Provisión del año	36	50
Pagos	(50)	-
	36	50

- C. Capital social** Al 31 de diciembre del 2010, el capital social está conformado por 50.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0,04 cada una a valor nominal unitario.
- D. Aportes para futuras capitalizaciones** Al 31 de diciembre de 2010, corresponden a los aportes en efectivo efectuados por los accionistas.
- E. Reserva legal** La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.
- Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía apropió 11 de las utilidades por el año terminado a esa fecha.
- F. Reserva por valuación de inmuebles** El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendos en efectivo, tampoco cancelar la parte insoluble del capital suscrito, pudiendo ser objeto de capitalización en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere.
- G. Utilidades retenidas** Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Inmobiliaria Hario S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- I. Eventos
subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de preparación de este informe (20 de diciembre del 2011) no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.