

## HEFLORSA S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

#### POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

##### NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A., se constituye el 27 de Julio de 1.984, cuyo objetivo principal será dedicarse a la actividad constante en la hoja N° 7 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES. (Nota: El cambio de denominación se encuentra detallado en la hoja No. 8 del presente informe).

##### NOTA N° 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

##### NOTA N° 3 ACTIVO

###### 3.1.- ACTIVO CORRIENTE

###### 3.2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueos de Caja, como las conciliaciones bancarias.

Los saldos al 31 de Diciembre del 2017 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2017</u>
CAJA	\$ 0,00
BANCOS	\$ 244,07
SUMAN	\$ 244,07

###### 3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Matriz	\$ 0,00
Caja Chica	\$ 0,00
SUMAN	\$ 0,00

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

Banco de Guayaquil Cta. Cte. 12300956	\$	47,53
Banco Bolivariano 4005039656	\$	150,62
Banco Pichincha 2100093125	\$	<u>45,92</u>
SUMAN	\$	<u>244,07</u>

3.5.- INVERSIONES

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	\$	0,00
------------------------------------	----	------

NOTA N° 4 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>	
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$	0,00
PRÉSTAMOS EMPLEADOS	\$	0,00
VARIOS DEUDORES	\$	4'636.312,29
CUENTAS POR COBRAR	\$	0,00
(-) PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	\$	<u>-0,00</u>
SUMAN	\$	<u>4'636.312,29</u>

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones por cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

4.1.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la Cartera de Clientes según registros contables:	\$	0,00
--	----	------

4.2.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar a:

Por Cobrar MINAEXPLO LOJA	\$	11.447,19
Por Cobrar SOUTH GARDEN	\$	0,00
Por Cobrar Herrera Marcelo	\$	149.978,37
Por Cobrar CARIBE DE NEGOCIOS	\$	4,00
Por Cobrar CONSTRUFORTALEZA	\$	4'012.100,00
Por Cobrar Xavier Moscoso	\$	367.000,00
Por Cobrar ROCKSTONE	\$	1.500,00
Por Cobrar AUSTROCORP	\$	34.929,78
Por Cobrar AUSAMOTORS	\$	<u>59.352,95</u>
SUMAN	\$	<u>4'636.312,29</u>

4.3.- PRÉSTAMOS EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes préstamos a empleados: \$ 0,00

4.4.- CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra el valor por cobrar a: \$ 0,00

4.5.- (-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

Esta cuenta registra la provisión acumulada para cuentas incobrables. \$ - 0,00

NOTA N° 5 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas: \$ 0,00

NOTA N° 6    ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$            83.728,28
	=====

La cuenta Impuestos Anticipados registra los siguientes Impuestos retenidos:

Anticipo Impuesto a la Renta	\$            31.845,46
Ret. Fuente Impuesto Renta Clientes	\$            433,33
Impuesto a Salida de Divisas	\$            51.449,49
Crédito Tributario Impuesto Renta	\$                    0,00
SUMAN	\$            83.728,28
	=====

NOTA N° 7    SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$            50,51
	=====

La cuenta ANTICIPO A PROVEEDORES registra el siguiente anticipo:

Sr. Palacios Eduardo	\$            50,51
	=====

NOTA N° 8    ACTIVO NO CORRIENTE

8.1.-    PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>	
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
<u>NO DEPRECIABLE</u>			
TERRENOS	\$ 1'711.118,29	\$            0,00	\$ 1'711.118,29
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$        2.960,36	\$            0,00	\$        2.960,36
SUMAN	\$ 1'714.078,65	\$            0,00	\$ 1'714.078,65
	=====	=====	=====

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>		
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
<u>DEPRECIABLE</u>	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
EDIFICIOS	\$ 2'576.526,57	\$ - 159.889,72	\$ 2'416.636,85
INSTALACIONES	\$ 1.751,67	\$ - 1.751,72	\$ - 0,05
MAQUINARIA	\$ 36.481,22	\$ - 34.789,19	\$ 1.692,03
MUEBLES Y ENSERES	\$ 612,60	\$ - 556,56	\$ 56,04
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	\$ 2.237,00	\$ - 2.237,00	\$ 0,00
VEHÍCULOS	\$ 64.353,05	\$ - 64.617,96	\$ - 264,91
	<u>\$ 2'681.962,11</u>	<u>\$ - 263.842,15</u>	<u>\$ 2'418.119,96</u>

A estas cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado el porcentaje de depreciación correspondiente a cada una de ellas, calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos Activos.

NOTA N° 9 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

9.1.- ACTIVOS INTANGIBLES

Gastos de Organización	\$ 95.000,00
Amortización Acumulada Gastos de Organización	<u>\$ - 95.000,00</u>
SUMAN	<u>\$ 0,00</u>

9.2.- ACTIVOS LARGO PLAZO

INVERSIONES L/PLAZO

Acciones en MINAEXPLO	\$ 720.083,08
Acciones en el CARMIN	\$ 800,00
Certificados de Aportación	<u>\$ 0,57</u>
SUMAN	<u>\$ 720.883,65</u>

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>
CUENTAS POR PAGAR	\$ 0,00
PROVEEDORES	\$ 4.989,83
PROVISIONES SOCIALES	\$ 620,81
PRÉSTAMOS BANCARIOS	\$ 1'103.781,33
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 81,00
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	\$ 210.058,95
IMPUESTOS POR PAGAR	<u>\$ 242,26</u>
SUMAN	<u>\$ 1'319.774,18</u>

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, Impuestos Fiscales, Leyes sociales, préstamos de terceros y Bancarios. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales *los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descomponen de la siguiente forma:*

#### 10.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor de los siguientes proveedores:

Chubb Seguros	\$ 3.314,42
Empresa Eléctrica	\$ 65,36
Palacios Sacoto Eduardo	\$ 176,66
Seguros Alianza	<u>\$ 1.433,39</u>
SUMAN	<u>\$ 4.989,83</u>

#### 10.3.- PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Esta cuenta registra los siguientes préstamos por pagar a:

MODASA	\$ 34.624,43
Herederos Flores Jara	\$ 35.000,00
SOUTHGARDEN	<u>\$ 140.434,52</u>
SUMAN	<u>\$ 210.058,95</u>

#### 10.4.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Retención del IVA Clientes	\$	196,34
Retención Fuente IVA	\$	27,55
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	\$	18,37
SUMAN	\$	242,26

10.5.- PROVISIONES SOCIALES

Esta cuenta registra las siguientes provisiones:

Décimo Tercer Sueldo	\$	31,25
Décimo Cuarto Sueldo	\$	250,00
Participación Trabajadores	\$	0,00
Sueldos por Pagar	\$	339,56
SUMAN	\$	620,81

10.6.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

Esta cuenta registra los préstamos realizados a los siguientes bancos:

Banco de Guayaquil	\$	903.026,91
Banco del Pacífico	\$	191.871,42
CFN	\$	8.883,00
Banco Pichincha (Sobregiros)	\$	0,00
SUMAN	\$	1'103.781,33

10.7.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar a: \$ 0,00

10.8.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

Aportes al IESS	\$	81,00
-----------------	----	-------

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>	
PRÉSTAMOS BANCARIOS L/Plazo	\$	0,00
		=====

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>	
CAPITAL SOCIAL	\$	256.334,48
<u>APORTES Y RESERVAS</u>		
Reserva Legal	\$	2.277,15
Aporte Futura Capitalización	\$	982.228,43
Reserva por Revalorización de Activos	\$	2'309.139,29
<u>RESULTADOS</u>		
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$	2'659.608,44
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	- 109.312,87
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$	2'266.265,38
Pérdida del Ejercicio	\$	- 112.897,07
SUMAN	\$	8'253.643,23
		=====

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallado en la hoja No. 9 del presente informe.

La Reserva Legal es el resultado de la aplicación de Normas Legales constantes en la Ley de Compañías y Estatuto Social de la Compañía.

NOTA N° 13 ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

13.1.- INDICE DE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.017	Dic. 31 2.016
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>4'720.335,15</u>	<u>5'525.537,61</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>1'319.774,18</u>	<u>1'292.875,95</u>
	= 3,57	= 4,27

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía si demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 3,57 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.017	Dic. 31 2.016
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>	<u>9'573.417,41</u>	<u>9'659.416,25</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	<u>1'319.774,18</u>	<u>1'292.875,95</u>
	= 7.25	= 7.47

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se decrementa en un 2,94% con relación al 31 de Diciembre del 2016, según este análisis demuestra que si está dentro del coeficiente aceptable.

13.3.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.017	Dic. 31 2.016
<u>PASIVO CORTO PLAZO + PASIVO LARGO PLAZO</u>	<u>1'319.774,18 + 0,00</u>	<u>1'292.875,95 + 0,00</u>
<u>PATRIMONIO</u>	<u>8'253.643,23</u>	<u>8'366.540,30</u>
	= 0.15	= 0.15

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso los índices demuestran que si están dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE RENTABILIDAD

	Dic. 31 2.017	Dic. 31 2.016
<u>UTILIDAD DEL EJERCICIO</u> CAPITAL	<u>Pérdida - 111.715,45</u> 256.334,48	<u>17.272,17 x 100</u> 256.334,48 = 6.73%

Sobre este rubro no se puede hacer ningún análisis por existir pérdida en el período.

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía HEFLORSA S. A. por el año 2017, se puede manifestar la aplicación en primer lugar la técnica de Auditoría ESTUDIO GENERAL sobre las características generales de la empresa y sobre todo como es la elaboración de los estados financieros comparativos para observar sus variaciones más importantes que algunas cuentas requieren de mayor atención (mismas que han sido analizadas su razonabilidad de cada una de ellas sin encontrar novedad alguna).
- 14.2 En segundo lugar se aplica la técnica de auditoría ANÁLISIS DE SALDOS de las respectivas cuentas que conforman los estados financieros con el objeto de comprobar la autenticidad del saldo de cada una de ellas tanto las del activo, como del pasivo y patrimonio, sobre todo saldos de importante valor los que por su realidad no hubo necesidad de ponerse en contacto con deudores y acreedores a que manifiesten su conformidad.

- 14.3 En tercer lugar se aplica la técnica de INSPECCIÓN de los bienes materiales (PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO) como Terrenos, Edificios, Muebles y Enseres, Equipo de Computación, Vehículos, Maquinaria, etc., con el objeto de constatar la existencia de los mismos según los estados financieros.

NOTA N° 15 OTROS PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

- a) Se ha revisado la fecha de constitución de la Compañía la misma que se ha realizado mediante escritura pública el 27 de Julio de 1.984.
- b) Se ha hecho una evaluación de los sistemas de control interno de la Compañía en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros y juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.
- c) De la revisión de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de acciones, se concluye que los mismos se manejaron bajo los criterios estrictamente sujetos a las normas que la técnica contable aconseja.
- d) Se sugiere a la Compañía mantener en custodia al menos por siete años los papeles de trabajo y más documentos en los que se fundamentó la opinión del auditor.

\*\*\*\*\*