CONSULTORA CEPEDA
Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez
Societario - Contable - Tributario
SC RNAE 138 Auditor Externo
Licencia Profesional 5723
Reg. Nac. de Contadores 2203

Informe de Auditoria Independiente

Inmobiliaria Hermishey C.A.

Al 31 de diciembre de 2013

OFICINA: La Saiba Mz.N-Villa 7-Teléf. 233-20-07- E-mail:consultoracepeda@hotmail.com
Guayaquil.Ecuador

CONSULTORA CEPEDA
Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez
Societario - Contable - Tributario
SC RNAE 138 Auditor Externo
Licencia Profesional 5723
Reg. Nac. de Contadores 2203

INMOBILIARIA HERMISHEY C. A.

Estados Financieros
31 de diciembre de 2013

Contenido:

Informe de Auditor Independiente
Balance General
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US$ dólares

CONSULTORA CEPEDA
Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez
Societario - Contable - Tributario
SC RNAE 138 Auditor Externo
Licencia Profesional 5723
Reg. Nac. de Contadores 2203

INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de la Compañía
Inmobiliaria HERMISHEY C.A.

Informe sobre los Estados Financieros

He auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía ***Inmobiliaria Hermishey C.A.,*** *que comprende el balance general, al 31 de diciembre del año 2013, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 fueron auditados de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas y emito el informe correspondiente limpio.*

Responsabilidad de la Administración de la Empresa por los estados financieros.

La Administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, incluso el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contienen errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la determinación de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoria realizada. La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria. Estas normas requieren que la auditoria externa cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoria para obtener certeza razonable, de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error.

Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.

Una auditoria también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido es suficiente y apropiada, la misma que sirve como base para proporcionar una opinión de auditoría.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, la situación financiera de la compañía al 31 de diciembre de 2013, y los resultados de sus operaciones terminados en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.

Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externo
Licencia Profesional 5723
Reg. Nac de Contadores 2203
Guayaquil, 14 de octubre de 2014

INMOBILIARIA HERMISEY
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ACTIVO

Corriente			
Efectivo y Equivalentes del Efectivo	***3***	*$*	*1.260,00*
Cuentas por Cobrar	***4***		*163.648,85*
Crédito tributario	***5***		*8.170,91*
Total Activo Corriente		***$***	***173.079,76***
Propiedades, Planta y Equipo	***6***		
Terrenos		*$*	*399.274,21*
Edificios			*1.197.822,62*
		$	*1.597.096,83*
Depreciación			*-152.238,72*
Total Propiedades, Planta y Equipo		***$***	***1.444.858,11***
Total del Activo		***$***	***1.617.937,87***

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISEY C.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

PASIVO

Corriente			
Cuentas por Pagar	7	$	200.000,00
Gastos Acumulados pòr Pagar	8		284,30
Préstamos de Accionistas	9		77.557,54
		$	**277.841,84**
Patrimonio			
Capital Suscrito	10	$	824,00
Resereva Legal			240,48
Reserva Facultativa			222,26
Reserva de Capital			1.445.907,41
Pérdida de años anteriores			-36.272,42
Pérdida del ejercicio	11		-68.825,70
Total Patrimonio		**$**	**1.340.096,03**
Total Pasivo y Patrimonio		**$**	**1.617.937,87**

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISEY C.A.
ESTADO DE RESULTADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Ingresos por servicios arrendamientos	$	33.310,44
Utilidad Bruta	$	**33.310,44**
Gastos Operacionales:		
Gastos Administrativos	$	102.136,14
Total Gastos Operacionales	$	**102.136,14**
Pèrdida del ejercicio	$	**(68.825,70)**

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESEREVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	PÈRDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
Enero 1/2013	824,00	240,48	222,26	1.445.907,41	-38.272,42	1.408.921,73
Pèrdida del ejercicio					-68.825,70	-68.825,70
Dic.31/2013	**$ 824,00**	**$ 240,48**	**$ 222,26**	**$ 1.445.907,41**	**-$ 107.098,12**	**$ 1.340.096,03**

Ver notas a los estados financieros.

Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Pérdida Neta	$	(68.825,70)
Actividades de Operación		
Depreciaciones		59.891,13
Documentos y Cuentas por cobrar		4.776,65
Impuesto al Valor Agregado		150,19
Impuestos retenidos		2.630,00
Gastos Pagados por Anticipado		-176,88
Flujo Neto utilizado en Actividades de Operación	$	(1.554,61)
Actividades de Inversion		0,00
Flujo neto utilizado en Actividades de Inversión		**0,00**
Actividades de Financiamiento		0,00
Flujo Neto utilizado en Actividades de Financiamiento		**0,00**
Disminución del Efectivo Neto		-1.554,61
Efectivo al Inicio del Año		2.814,61
Efectivo la final del Año	$	**1.260,00**

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY CA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. Información General

La compañía fue constituida el 4 de mayo de 1977, ante el Notario Abogado Marcos Díaz Casquete, Abogado y Notario del Cantón Salitre, Cabecera del Cantón Urbina Jado, Provincia del Guayas, República del Ecuador con el capital de s/. 600.000,00. La Escritura Pública se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 26 de mayo de 1977. Su objeto social es dedicarse a la comercialización de alimentos; la construcción de edificios por el sistema de propiedad horizontal; la compra y venta de estos inmuebles y la administración de propiedades en general; y subsidiariamente podrá ejercer toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes ecuatorianas y relacionadas con su objeto.

2. Políticas Contables Significativas

Las políticas contables de la compañía son las autorizadas por la Superintendencia de Compañías y Valores. Estas políticas están basadas en principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, 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 basados en principios de contabilidad generalmente aceptados, autorizadas por la Superintendencia de Compañías y Valores.*

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros.

Según la Norma Internacional de Contabilidad NIC 39, considera que los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, la cuentas por cobrar, Inversiones que se cotizan en la Bolsa u otras, así como otros instrumentos financieros derivados. Los activos financieros debidamente clasificados se determinan en la fecha de la transacción inicial.

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
2. Continuación.....

Las propiedades, planta y equipo están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos a incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año fiscal y se calcula en base al método de línea recta, de acuerdo con la vida útil estimada de los activos relacionados.

Terrenos	---
Edificios	*5%*

Los intereses y otros costos de endeudamiento, relacionados con la construcción de activos calificables se capitaliza.

Un pasivo financiero es reconocido por la empresa en la fecha de la negociación y cuando compromete a cancelar el pasivo.

El valor razonable de los pasivos financieros son medidos más otro costo atribuible A la operación efectuada, la cual de ser significativa es reconocida como parte integral del pasivo financiero.

La eliminación de un pasivo se elimina cuando las obligaciones contraídas por la empresa debidamente reveladas en el contrato se ha liquidado.

El impuesto a la renta se calcula mediante la tasa del impuesto aplicable a las utilidades gravables con cargo a los resultados del periodo fiscal que se devenga.

En el ejercicio fiscal del año 2010, se inició la normativa de calcular el anticipo mínimo del impuesto a la renta, cuyo importe se calcula en relación de las cifra reveladas del ejercicio económico del año, sobre: patrimonio el 0.2%, sobre los costos y gastos deducibles, 0,2%, sobre los ingresos gravables 0,4% y y sobre los activos 0,4%.

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
2. Continuaciòn……..

La norma mencionada contiene lo siguiente: El caso de que el impuesto a lo renta causado sea menor que el importe del anticipo mínimo, este último se convertirá en el impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución correspondiente lo cual podrá ser aplicable de conformidad con la norma que regula la devolución del anticipo.

La participación de los trabajadores en las utilidades anuales de la compañía del 15% antes del impuesto a la renta, establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados formando parte de los costos, ventas, gasto administrativos en función de la labor del trabajador beneficiario.

El reconocimiento de ingresos y gastos comprende el importe razonable lo recaudado o por recaudar de las ventas de mercancías, servicios, etc., durante el curso de la operaciones. Usualmente los ingresos se revelan netos de las rebajas y descuentos concedidos.

Es indudable que las actividades económicas realizadas por la compañía durante el desarrollo de la actividad económica la exponen a una serie de: Riesgos financieros, Riesgos de cambio, riesgo de crédito, Riesgos de liquidez, Riesgos operacional, etc., de manera que el programa de la administración de riesgos riegos de la empresa se concentra básicamente en aquellos riesgos dentro de los mercados financieros del mercado local e internacional.

Además, se considera que el riesgo está regulado y controlado por la Administración Central en colaboración con las unidades operativas de la compañía, conforme los lineamientos y políticas aprobadas con antelación. En todo caso, es el departamento financiero el cual identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros conjuntamente en colaboración con las unidades de soportes de la compañía. Además, la administración incluye los diversos riegos:

a) Riesgo de cambio.
b) Riesgo de crédito.
c) Riesgo de liquidez.
d) Riesgo operacional.

El Riesgo de cambio abarca todas las transacciones realizadas por la compañía son pactadas en US: dólares, de tal manera que no conlleva exposición al riesgo cambios.

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
2. Continuación……..

Riesgo de crédito, *conlleva la pérdida financiera en un instrumento financiero que usualmente enfrenta la compañía cuando la contraparte no cumple con las obligaciones contractuales y se origina básicamente de las cuentas por cobrar y efectivo en cuentas corrientes bancarias.*

Riesgo de liquidez*, es aquel en que la compañía tiene dificultades dar cumplimiento a sus obligaciones asociadas con los pasivos financieros, los mismos que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.*

Normalmente la compañía establece el seguimiento de las previsiones y de las necesidades del efectivo con la finalidad de establecer si cuenta con suficiente disponibilidad a efecto de cubrir las necesidades operativas y de inversión, al mismo tiempo trata de tener habilitadas las facilidades de crédito contingente con el objeto de hacer uso en caso de ser requerido.

Generalmente el Riesgo operacional está asociado con aquellas pérdidas monetarias que pudieren surgir por los problemas contenidos en los sistemas, procedimientos no establecidos para los diversos procesos, y fallas de los entes naturales que de alguna manera manejan todo un proceso. De tal manera, que el objetivo de la compañía es precautelar el riesgo operacional y limitar de alguna manera las pérdidas financieras y el perjuicio a la confiabilidad de la compañía para alcanzar el objetivo proyectado.

En términos regulares, la gestión de riesgo está controlada por la Administración de la compañía siguiendo determinados lineamientos de las políticas aprobadas. En todo caso, es el departamento financiero quien evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la compañía que incluye los controles y procesos siguientes:

a) Adecuada segregación de funciones.
b) Conciliación y monitoreo de operaciones.
c) Cumplir los requerimientos legales propuestos.
d) Evidencia de controles y procedimientos
e) Evaluación periódica de los riesgos operativos.
f) Elaboración de planes de contingencia.
g) Elaboración de normas éticas empresarial.

A partir del 10 de enero de 2000, el Ecuador usa como moneda legal el US$ de los Estados Unidos de América.

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013.

Notas Explicativas Importantes a los Estados Financieros

2. Efectivo y Equivalentes del Efectivo

Bancos	**$ 1,260.00**

Saldo establecido y conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2013.

4. Cuentas por Cobrar **$ 163,648.85**

Saldo del anticipo otorgado a la compañía Termoli S.A .en el año 2013, para la adquisición del terreno ubicado en Eloy Alfaro y Calicuchima continuo al edificio (esquina).

5. Crédito Tributario **$ 8,170.91**

Saldo conciliado al 31 de diciembre de 2013, proveniente de las liquidaciones del impuesto a la renta de años anteriores.

6. Propiedades, Planta y Equipo

Terrenos	$ 399,274.21
Edificios	1,197,822.62
	$ 1,597,096.83
Depreciación Acumulada	152,238.72
Total Prop.Planta y Equipo	**$ 1,444,858.11**

Importe neto de $ 1,056,860.94 del edificio de 8 plantas ubicado en las calles: Eloy Alfaro y Calicuchima, que fue remodelado en el año 2004, por el Ing. Luis Freire.

7. Cuentas por Pagar **$ 200,000.00**

Saldo establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2013, generado por el préstamo adquirido por la compañía Ecuatoriana de Alimentos S.A., ubicada en las calles Eloy Alfaro y Calicuchima (esquina) con el objeto de comprar el terreno a la compañía" Tormili" S.A., sin intereses anuales.

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

8. Gastos Acumulados por Pagar **$ 284.30**

Saldo de aportes patronales en la cantidad de $ 242.65 y fondo de reserva de $ 41.65 pendientes de consignar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social al 31 de diciembre de 2013.

9. Préstamos de Accionistas **$ 77,557.54**

Saldo registrado por la compañía al 31 de diciembre de 2013, proveniente de préstamos otorgados por los accionistas, sin intereses anuales, pendiente de liquidación.

10. Capital

Ecuatoriana de Alimentos S.A	$ 412 x 0.20	$	82.40
Carlos Xavier Jaramillo Echeverría	2.060 x 0.20		412.00
Sheyla María Jaramillo Echeverría	1.648 x 0.20		329.60
	$ 4.120 x $ 0.20	$	824.00

Saldo conformado por 4.120 acciones ordinarias y nominativas de $ 0,20 cada una de los Estados Unidos de América, liberadas en su totalidad al 31 de diciembre de 2013.

11. Importe de $ 68.825,70, que representa la pérdida obtenida por la compañía durante el desarrollo de las actividades económicas realizadas hasta el 31 de diciembre de 2013

12. De acuerdo a la Resolución Societaria No. 040.Q.IJ.001, publicada en el Registro Oficial 289 el 10 de marzo de 2004, y conforme a la Escritura Pública de constitución de la compañía, su objeto social es dedicarse a la comercialización de alimentos; la construcción de edificios por el sistema de propiedad horizontal; la compra y venta de estos inmuebles y la administración de propiedad en general; y subsidiariamente podrá ejercer toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes ecuatorianas y relacionadas con su objeto. Por lo tanto, no revela tener derechos de Propiedad Intelectual y de Autor.

13. La Compañía tiene abiertos los libros contables correspondientes a los periodos fiscales, 2009, 2010, 2011, 2012, incluso, 2013, para ser revisados por la autoridades tributarias del Servicio de Rentas Internas.

Ver notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

14. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de presentación de estos estados financieros (14 de octubre de 2014), en adición a las notas explicativas a los estados financieros, no se han producido eventos relevantes, que en opinión de la Administración de la compañía pudieran haber tenido efecto relevantes sobre los estados financieros.