

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

Estados Financieros e Informe de Auditor Independiente

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.

Al 31 de diciembre de 2016

CONSULTORA FINANCIERA
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 2016

Contenido:

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

Abreviaturas usadas:

US\$ dólares

DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionista Inmobiliaria Hermishey C.A

1- He auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía HERMISHEY C. A., los cuales incluyen el estado sobre la posición financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y estado de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa conforme lo exigido por las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

2-La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC, y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's aceptadas en el Ecuador. 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 libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error, la aplicación de apropiadas políticas contables, y la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros, basadas en mi auditoría realizada. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que la auditoría externa cumpla con requerimientos éticos, planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable, de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría comprende la realización de cumplimiento para obtener evidencias de auditoría sobre las 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.

Además, una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Razones por las cuales el auditor considera el control Interno contable relevante para la preparación y presentación de los estados financieros, lo que le permite diseñar



Procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del sistema de control contable de la compañía.

Una auditoría 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 auditoría 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 adjuntos expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Compañía Hermshey C. A, al 31 de diciembre de 2016, así como de los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad NIC, aceptadas en el Ecuador.

Econ. Cpa. Efraín E. Cepeda Jiménez
SC RNAE 138 Auditor Externa
Licencia Profesional 5723
Reg. Nac. de Contadores 2203
Guayaquil, 12 de julio de 2017



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

A C T I V O

		2015	2016
Activo Corriente			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	\$ -	\$ 0,00
Cuentas por Cobrar	4	207.952,01	248.271,02
Impuestos Retendios	5	7.961,75	8.915,86
Total Activo Corriente		\$ 215.913,76	\$ 257.186,88
Activo No Corriente			
Propiedad, Planta y Equipo			
Terrenos	6	\$ 399.274,21	399.274,21
Edificios		1.197.822,62	1.197.822,62
(-) Dep. Acum.	*	-245.766,18	-305.657,31
Total Propiedad, Planta y equipo		\$ 1.351.330,65	\$ 1.291.439,52
Total Activo		\$ 1.567.244,41	\$ 1.548.626,40

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

PASIVO

Pasivo Corriente			2015	2016
Cuentas por Pagar	7	\$	200.000,00	200.000,00
Gastos Acum. Por Pagar	8	\$	574,27	471,79
Prestamos de Accionistas	9	\$	77.557,54	77.557,54
Total Pasivo Corriente		\$	<u>278.131,81</u>	<u>\$ 278.029,33</u>
Patrimonio				
Capital	10	\$	824,00	824,00
Reserva Legal		*	240,48	240,48
Reserva Facultativa		*	222,26	222,26
Reserva de Capital		*	1.445.907,41	* 1.445.907,41
Pérdida de años Anteriores		*	-144.371,11	-158.081,55
Pérdida Neta del Ejercicio	11	*	-14.710,44	-18.515,53
Total del Patrimonio		\$	<u>1.289.112,60</u>	<u>\$ 1.270.597,07</u>
Total Pasivo y Patrimonio		\$	<u>1.567.244,41</u>	<u>\$ 1.548.626,40</u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

INGRESOS

Ingresos por Servicios de Arrendamiento	\$ 46.714,46
Utilidad Bruta	\$ <u>46.714,46</u>

Gastos Operacionales	
Gastos Administrativos	\$ -65.229,99
Total Gastos Operacionales	\$ <u>-65.229,99</u>
Perdida del Ejercicio	\$ <u><u>18.515,53</u></u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2016

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL
Enero 1 del 2016	824,00	240,48	222,26	1.445.907,41	-158.081,55	1.289.112,60
Perdida del Ejercicio 2016					-18.515,53	-18.515,53
Dic. 31/2016	824,00	240,48	222,26	1.445.907,41	-176.597,08	1.270.597,07





**INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Perdida Neta	\$	-18.515,53
(+) CUENTAS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSO DE EFECTIVO		
Depreciaciones	\$	59.891,13
Provisiones		0,00
Part Trabajadores e Impuestos por Pagar		
Impuesto a la Renta		
Otras partidas		
VARIACION DEL CAPITAL DE TRABAJO		
Documentos y Cuentas x Pagar	\$	-40.319,01
Impuesto 70% Iva Retenido		401,99
Impuestos Retenidos		-1.356,10
Cuentas por Pagar		-102,48
Flujo Neto Utilizado por Actividades de Operación	\$	0,00
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Propiedad planta y equipo		
Flujo neto Utilizado por actividades de Inversion		0,00
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Dividendo x pagar Accionistas		
Flujo neto Utilizado por actividades de Financiamiento		0,00
AUMENTO DEL EFECTIVO NETO		0,00
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		0,00
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		0,00

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA HERMISHEY C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

1. Operaciones y Escenario Económico

La compañía fue constituida el 4 de mayo de 1977, ante el Abogado Marcos Díaz Casquete, 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 consta inscrita 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 inmuebles y la administración de propiedades en general; y, subsidiariamente podrá ejercer toda clase de actos y contratos permitidos por las Leyes Ecuatorianas relacionadas con su objeto.

2. Políticas Contables Significativas

Las políticas contables de la compañía han sido establecidas por el Ente Contable. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Contabilidad –NIC- y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's, las cuales requieren que la Administración Central realice determinadas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del ente contable, con el propósito de establecer la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración Central, tales estimaciones y supuestos están basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían diferir de sus efectos finales.

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de la compañía Hermishey C., A., al 31 de diciembre de 2016, el resultado de la operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha,

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requiere que la Administración Central realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica del Ente Contables, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración Central, 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.

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA HERMISHEY C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

La moneda oficial del Ecuador es el U.S. dólar, por lo tanto, los registros contables revela las transacciones en U.S. dólares.

Descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas contables han sido definidas en función de las NIIF's vigentes al 31 de diciembre de 2016.

2.2 .Bases de preparación

Los estados financieros de la compañía Hermishey C.A., comprende el estado de situación financiera, estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo terminado al 31 de diciembre de 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's.

2.3. Efectivo y equivalente s de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos , depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en una plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por Cobrar y otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Además, las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

2.5. Equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionado con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y no del importe acumulado de las pérdidas de deterioro del valor.

2.5.3. Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de equipos se deprecia de acuerdo con el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

2.6. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.7. Impuestos

El impuesto por pagar corriente, se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por el concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final cada periodo.

2.8. Beneficios a empleados

2.8.1. Beneficios definidos: Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (bonificación por desahucio) es determinado aplicando lo establecido por la legislación laboral, calculando el 25% del salario del empleado multiplicado por el número de años en servicio.

2.8.2. Participación a empleados

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas, de acuerdo a disposiciones legales vigentes.

Ver notas a los estados financieros



**INMOBILIARIA HERMISHEY C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía otorga.

2.9.1 Prestación de servicios

Los ingresos provenientes de contratos por servicios administración se reconocen de mensualmente, en la medida de la prestación recurrente de los servicios.

2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurrido independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registra en el periodo más cercano en el que se conocen...

2.11 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato, cuyas condiciones requieren la entrega de activo durante un periodo que usualmente está regulado por el mercado correspondiente. Además, todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

2.11.1 Activos Financieros disponible para la venta

Los activos disponible para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría, o no se clasifican en ninguna de otras categorías. Generalmente, estos activos se mide inicialmente al valor razonable más los costos de transacción.

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

	2015	2016
3. Caja-Bancos	\$ 0.00	\$ 0.00
	=====	=====

	2015	2016
4. Cuentas por Cobrar	\$ 207,952.01	\$ 248,271.02
	=====	=====

Saldo del anticipo otorgado a la compañía Termoli S.A. el 31 de diciembre de 2013, para la adquisición del terreno ubicado en las calles: Eloy Alfaro y Calicuchima.

	2015	2016
5. Impuestos Retenidos	\$ 7,961.75	\$ 8,915.86
	=====	=====

Revela el saldo conciliado al 31 de diciembre de 2016, proveniente de las liquidaciones del Impuesto a la Renta de años anteriores.

	2015	2016
6. Propiedad, Planta y Equipo		
Terrenos	\$ 399,274.21	\$ 399,274.21
Edificios	1,197,822.62	1,197,822.62
	\$ 1,597,096.83	\$ 1,597,096.83
Depreciación Acumulada	(245,766.18)	(305,657.31)
Total Neto de Propiedad; Planta y Equipo	\$ 1,411,221.78	\$ 1,291,439.52
	=====	=====

Contabiliza el saldo neto conciliado al 31 de diciembre de 2016, del inmueble de 8 plantas ubicado en las calles: Eloy Alfaro y Calicuchima. Edificio que ha sido Remodelado por el Ing. Luis Freire.

	2015	2016
7. Cuentas por Pagar	\$ 200,000.00	\$ 200,000.00
	=====	=====

Saldo establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2016, generado por el préstamo adquirido de la compañía Ecuatoriana de Alimentos S.A., ubicado en las calles Eloy Alfaro y Calicuchima (esquina), con el objeto de comprar el terreno de la compañía "Termoli" S.A., sin intereses anual.

Ver notas a los estados financiero



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

8. Gastos Acumulados por Pagar

	2015	2016
	\$ 547.27	\$ 471.79

Saldos de aportes patronales conciliados al 31 de diciembre de 2016, pendientes de liquidar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

9. Préstamos de Accionistas

	2015	2016
	\$ 77,557.54	\$ 77,557.54

Saldo registrado por la compañía al 31 de diciembre de 2016, proveniente de préstamos otorgados a la empresa por los accionistas, sin intereses anuales.

10. Capital Social

\$ 824.00

Ecuatoriana de Alimentos S.A.	82.40
Carlos Xavier Jaramillo Echeverría	412.00
Sheyla María Jaamillo Miranda	329.60

Saldo conformado al 31 de diciembre de 2016, por 4.120. Acciones ordinarias y nominativa de 0.20 ctvs de dólar cada una de los Estados Unidos de América.

11. Revela la pérdida de \$ 18,515.53, producto del desarrollo de la actividad económica generada hasta el 31 de diciembre de 2016.

12. De acuerdo con la Resolución Societaria No.- 040.Q.I.J.001, publicada en el Registro oficial 289 el 10 de marzo de 2004, y conforme a Escritura Pública de constitución de la compañía, tiene por objeto social dedicarse a la comercialización de alimentos; la construcción de edificios por el sistema de propiedad horizontal; compra y venta de estos inmuebles y la Administración de propiedad en general; y subsidiariamente podrá ejercer toda clase de actos. 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, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 incluso 2016, para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas Internas.

Ver notas a los estados financiero



**INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

14. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de presentación de estos estados Financieros (12 de julio de 2017), en adición a las notas explicativas a los Estados financieros, no se han producido eventos relevantes, que en opinión de la Administración Central de la compañía que pudieran haber tenido efecto sobre los estados financieros.

Ver notas a los estados financieros