

Econ. Cpu. Efraín E. Cepeda Jiménez
Societario-Contable-Tributario
Registro Nac. De Contadores 2293
Licencia Profesional 5723
donefra_cepeda32@hotmail.com

Inmobiliaria Hermishey C.A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

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\$ dólar

DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionista Inmobiliaria Hermiskey C.A

He auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía Inmobiliaria Hermiskey C. A., los cuales incluyen el estado sobre la posición financiera por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integral, 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

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. Sin embargo la compañía no revela implementación de sistema de control interno.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados 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 a 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 Inmobiliaria Hermishey C.A., al 31 de diciembre de 2019, 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, 26 de junio de 2020.*



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2019

ACTIVOS

		2018	2019
CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	3	0,00	0,00
IMPUESTOS RETENIDOS	4	10.865,45	12.576,74
TOTAL CORRIENTE		\$ 10.865,45	\$12.576,74
 PROPIEDAD: PLANTA Y EQUIPO	 5		
TERRENOS		399.274,21	399.274,21
EDIFICIOS		1.197.822,62	1.197.822,62
TOTAL		\$1.597.096,83	\$1.597.096,83
(-) DEPREC. ACUMULADA ACT. FIJOS		-362.523,16	-364.074,23
TOTAL PROPIEDAD; PLANTA Y EQUIPO		\$1.234.573,67	\$1.233.022,60
 TOTAL ACTIVOS		 1.245.439,12	 \$1.245.599,34

PASIVOS

CORRIENTES

GASTOS ACUMULADOS	6	206,08	220,52
Cuentas por Pagar	7	0,00	26,90
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		\$206,08	\$247,42

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL	8	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
PÉRDIDAS DE AÑOS ANTERIORES		-202.119,81	-202.119,81
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2018		158,70	158,70
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO	9	0,00	118,88
TOTAL PATRIMONIO		\$1.245.233,04	\$1.245.351,92
 TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		 \$ 1.245.439,12	 \$1.245.599,34



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	2018	2019
INGRESOS		
Ingresos por servicios de arrendamiento	\$ 24.369,84	\$ 21.810,31
Utilidad Bruta	<u>\$ 24.369,84</u>	<u>\$ 21.810,31</u>
EGRESOS		
Gastos Operacionales:		
Gastos de Administración	\$ -24.211,14	\$ 21.631,00
Total Gastos Operacionales	<u>\$ -24.211,14</u>	<u>\$ 21.631,00</u>
Utilidad Operacional	\$ 158,70	\$ 179,31
(-) 15% Participación Trabajadores		\$ -26,90
Utilidad Gravable		<u>152,41</u>
(-) 22% Impuesto a la renta		\$ (33,53)
Utilidad Neta del Ejercicio		<u>\$ 118,88</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	CAPITAL SUSCRITO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESERVA DE CAPITAL	PÉRDIDA DEL EJERCICIO	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
Enero 1/2019	824,00	240,48	222,26	1.445.907,41	-202.119,81	158,70	1.245.233,04
Utilidad del ejercicio						118,88	118,88
Diciembre 31/2019	824,00	240,48	222,26	1.445.907,41	-202.119,81	277,58	1.245.351,92

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Utilidad	\$179,31
(+) CUENTAS QUE NO REQUIEREN DESEMBOLSO DE EFECTIVO	
Depreciaciones	\$1.551,07
VARIACIÓN DE CAPITAL DE TRABAJO	
Documentos y Cuentas Por Pagar	\$0,00
Impuestos Retenidos	\$1.711,29
Retenciones en la fuente	\$-3.441,67
Flujo Neto Utilizado en Actividad de Operación	<u><u>\$0,00</u></u>
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Propieda, Planta y Equipos	\$0,00
Flujo Neto Utilizado en Actividad de Inversión	<u><u>\$0,00</u></u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Dividendo por Pagar accionistas	\$0,00
Flujo Neto Utilizado en Actividad de Financiamiento	<u><u>\$0,00</u></u>
AUMENTO DE EFECTIVO NETO	\$0,00
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>\$0,00</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>\$0,00</u></u>

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

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 \$: 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 Inmobiliaria Hermishey C., A., al 31 de diciembre de 2019, 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's, 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 2019**

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 2019.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros de la compañía Inmobiliaria 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 2019. 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 un 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 2019

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 2019

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 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 conoce.

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 categoría. 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 2019

3. Caja-Bancos	2018	2019
	\$ 0.00	\$ 0.00

Registra el saldo establecido conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2019

4. Impuestos Retenidos	2018	2019
	\$ 10,865.45	\$ 12,576.74

Revela el saldo conciliado al 31 de diciembre de 2019, proveniente de las liquidaciones del Impuesto a la Renta de años anteriores.

5. Propiedad, Planta y Equipo	2018	2019
Terrenos	\$ 399,274.21	\$ 399,274.21
Edificios	1,197,822.62	1,197,822.62
	<u>\$ 1,597,096.83</u>	<u>\$ 1,597,096.83</u>
Depreciación Acumulada	(362,523.16)	(364,074.23)
Total Neto de Propiedad; Planta y Equipo	\$ 1,234,573.67	\$ 1,233,022.60

Contabiliza el saldo neto conciliado al 31 de diciembre de 2019, del inmueble de 8 plantas ubicado en la ciudad de Guayaquil, en las calle Eloy Alfaro y Calicuchima.

6. Gastos Acumulados por Pagar	2018	2019
	\$ 206.08	\$ 220.52

Registra el Saldo conciliado por la compañía al 31 de diciembre de 2019, de IVA pendientes de liquidar al Servicio de rentas Internas.

7. Cuentas por Pagar	\$ 26,90
-----------------------------	-----------------

Contabiliza el saldo establecido por la compañía al 31 de diciembre de 2019, de préstamos de accionista.

Ver notas a los estados financieros



INMOBILIARIA HERMISHEY C.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

8. Capital Social

\$ 824.00

	<i>Acciones</i>	<i>Valor</i>	<i>Total</i>
<i>Ecuatoriana de Alimentos S.A.</i>	142	\$0,20	\$ 82.40
<i>Carlos Xavier Jaramillo Echeverría</i>	2.060	\$0,20	\$ 412.00
<i>Sheyla María Jaamillo Miranda</i>	1.648	\$0,20	\$ 329.60

Saldo conformado al 31 de diciembre de 2019, por 4.120. Acciones ordinarias y nominativa de 0.20 ctvs de dólar cada una de los Estados Unidos de América.

9. Utilidad.

Revela la utilidad neta de \$ 118.88, producto del desarrollo de la actividad económica generada hasta el 31 de diciembre de 2019.

10. *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.*

11. *La compañía tiene abiertos los libros contables correspondientes a los periodos fiscales, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 incluso 2019, para ser revisados por las autoridades tributarias del Servicio de Rentas internas.*

12. Hechos Subsecuentes

Hasta el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de presentación de estos estados Financieros (26 de junio 2020), 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