

# **VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**

Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2016

Junto con el informe de los auditores independientes

## INDICE

- Informe de los auditores independientes, dirigido a los socios
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

## Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
Compañía	-	VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
IR	-	Impuesto a la Renta

## **Informe de los auditores independientes**

A los Socios de **VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.:**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección Fundamento de opinión con salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamento de la opinión con salvedades**

1. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía, mantiene pasivos por Jubilación Patronal y Desahucio, a favor de sus trabajadores por US\$12 miles (Nota 17 a los estados financieros adjuntos); a esa misma fecha, tan solo mantiene un empleado en relación de dependencia (Nota 1 a los estados financieros). Debido a que no se dispone del correspondiente estudio actuarial, no fue práctico evaluar la razonabilidad del monto de estos pasivos a la mencionada fecha y no fue posible tampoco evaluar el eventual efecto relacionado en el estado de resultados integrales.
2. Para el cierre del año 2016, la Compañía identificó el costo que ha de mantenerse como activo inventarios, hasta que se produzca la venta de las unidades habitacionales disponibles y cargó al costo de ventas del año 2016 la diferencia. Por tal motivo, el costo de ventas que por US\$2,041 miles se presenta para el año terminado al 31 de diciembre de 2016 (estado de resultados adjunto) incluye cargos por US\$436 miles por costos que debieron reconocerse como tales en períodos anteriores. El monto de estos costos por diferencia, que debería aplicarse a los resultados del año 2015 y a los períodos terminados hasta el 31 de diciembre de 2014 no se pudo determinar.

Informe de los auditores independientes (Continuación)

3. Un saldo por pagar a una parte relacionada, incluido en el rubro préstamos varios por pagar por US\$400,828 (nota 15 a los estados financieros adjuntos) es menor en aproximadamente US\$97 miles, respecto del saldo confirmado por la parte relacionada. Debido a que la Compañía no logró concluir la respectiva conciliación de cuentas no fue práctico evaluar el efecto de tal diferencia en los estados financieros adjuntos.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros, de este informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador; hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría con salvedades.

**Responsabilidades de la dirección de la entidad sobre los estados financieros**

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La Gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

**Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría

Informe de los auditores independientes (Continuación)

siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- ✓ Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- ✓ Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- ✓ Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- ✓ Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- ✓ Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Informe de los auditores independientes (Continuación)

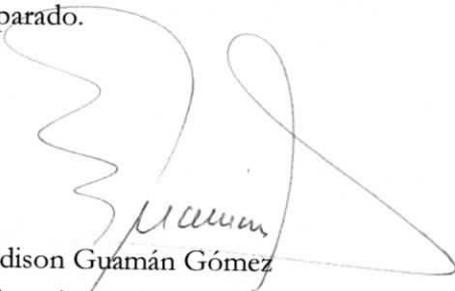
Hemos comunicado a la Gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría.

**Otros asuntos**

1. La opinión respecto del cumplimiento de obligaciones tributarias de **Vidal Construcciones Cía. Ltda.**, requerido por el Servicio de Rentas Internas por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emitirá por separado.

  
*Abadhel Cía. Ltda.*

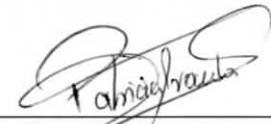
R.N.A.E. No 699  
Abril, 17 de 2017.

  
Edison Guamán Gómez  
Licencia 17-3410

**VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(En U. S. dólares)

<u>Activos</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>...31 de diciembre del...</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	698,236	50,583
Activos financieros	5	78,000	-
Cuentas comerciales por cobrar	6	44,857	2,537,899
Inventarios	7	1,614,749	3,382,196
Activos por impuestos corrientes	8	68,348	90,120
Otros activos corrientes	9	587,691	589,922
<b>Total activo corriente</b>		<b>3,091,881</b>	<b>6,650,720</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos Fijos	10	58,458	15,878
Propiedades de inversión	11	937,143	693,018
Activos por impuestos diferidos	8	-	1,367
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>4,087,482</b>	<b>7,360,983</b>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Acreeedores comerciales	12	42,487	110,281
Pasivos por impuestos corrientes	8	2,489	44,566
Pasivos acumulados	13	32,229	62,010
Anticipos de clientes	14	1,218,930	3,507,961
Otros pasivos corrientes	15	1,588,478	2,104,793
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2,884,613</b>	<b>5,829,612</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones con los socios	16	992,424	992,424
Obligaciones por beneficios definidos	17	12,458	17,126
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1,004,882</b>	<b>1,009,550</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3,889,494</b>	<b>6,839,162</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
(según estados adjuntos)	18	197,987	521,821
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>4,087,482</b>	<b>7,360,983</b>

  
**Arq. Santiago Vidal Romo**  
Gerente General

  
**Sra. Patricia Aranda**  
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(En U. S. dólares)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>...31 de diciembre del...</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<i>INGRESOS</i>			
Venta de bienes		1,889,249	3,513,904
Servicios prestados		106,150	84,199
		<u>1,995,399</u>	<u>3,598,103</u>
Costo de ventas	21	<u>(2,041,552)</u>	<u>(2,864,373)</u>
<b>(Pérdida) utilidad bruta</b>		<b>(46,153)</b>	<b>733,729</b>
<i>GASTOS</i>			
Gastos de administración	21	<u>(199,512)</u>	<u>(569,183)</u>
<b>(Pérdida) utilidad en operación</b>		<b>(245,665)</b>	<b>164,546</b>
Gastos financieros, neto		(45,997)	(20,258)
Otros ingresos, neto		9,745	31,083
<b>(Pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta corriente y diferido</b>		<b>(281,916)</b>	<b>175,370</b>
Impuesto a la renta corriente y diferido	8	<u>(41,917)</u>	<u>(40,111)</u>
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b><u>(323,834)</u></b>	<b><u>135,259</u></b>

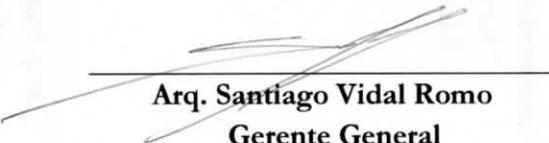
\_\_\_\_\_  
**Arq. Santiago Vidal Romo**  
Gerente General

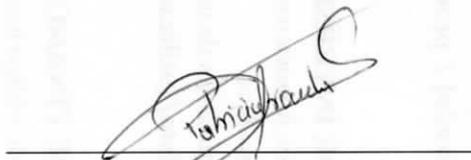
\_\_\_\_\_  
**Sra. Patricia Aranda**  
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(En U. S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Efectos de aplicación de NIIF	Utilidades Acumuladas	Total
<b>Saldos al 1 de enero del 2015</b>	<b>10,400</b>	<b>839</b>	<b>(26,264)</b>	<b>405,231</b>	<b>390,206</b>
Otros movimientos	-	-	-	(3,644)	(3,644)
Resultado integral del año	-	-	-	135,259	135,259
<b>Saldos al 1 de enero del 2015</b>	<b>10,400</b>	<b>839</b>	<b>(26,264)</b>	<b>536,846</b>	<b>521,821</b>
Resultado integral del año	-	-	-	(323,834)	(323,834)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>10,400</b>	<b>839</b>	<b>(26,264)</b>	<b>213,012</b>	<b>197,987</b>

  
**Arq. Santiago Vidal Romo**  
Gerente General

  
**Sra. Patricia Aranda**  
Contadora General

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros.

**VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(En U. S. dólares)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>..31 de Diciembre del..</u>	
		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Efectivo recibido de clientes y compañías relacionadas		1,710,845	3,668,035
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(608,965)	(3,887,296)
Efectivo pagado por impuestos		(82,757)	(66,888)
<b>Efectivo neto (utilizado) / provisto en actividades de operación</b>		<u>1,019,123</u>	<u>(286,150)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
Incremento de activos financieros al vencimiento		(78,000)	-
Incremento de activos fijos		(49,345)	(17,190)
Decremento de propiedades de inversión		(244,125)	291,124
<b>Efectivo neto provisto/(utilizado) en actividades de inversión</b>		<u>(371,470)</u>	<u>273,934</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Incremento (pagos) de obligaciones con los socios		-	(10,000)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<u>-</u>	<u>(10,000)</u>
<b>Reducción / (aumento) del efectivo y sus equivalentes</b>		647,653	(22,216)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		50,583	72,798
Efectivo y equivalentes al final del año	4	<u><b>698,236</b></u>	<u><b>50,583</b></u>

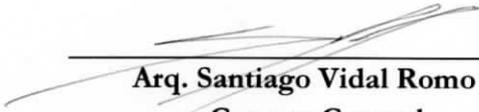
\_\_\_\_\_  
**Arq. Santiago Vidal Romo**  
Gerente General

\_\_\_\_\_  
*Patricia Aranda*  
**Sra. Patricia Aranda**  
Contadora General

**VIDAL CONSTRUCCIONES CÍA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(En U. S. dólares)

**Conciliación entre el resultado integral del año y los flujos de operación**

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. <u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Resultado integral del año</b>		<b>(323,834)</b>	<b>135,259</b>
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>			
Participación de trabajadores en las utilidades	13	-	30,948
Ajustes por provisión cuentas incobrables	6	-	3,330
Ajustes por gasto de depreciación	10	6,765	3,340
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	8	41,917	40,111
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>			
Cuentas comerciales por cobrar		2,493,042	(608,675)
Inventarios		1,767,447	716,058
Activos por impuestos corrientes		21,773	(30,591)
Otros activos corrientes		2,230	(74,603)
Activos por impuestos diferidos		1,367	-
Acreedores comerciales		(67,794)	(1,124,390)
Pasivos por impuestos corrientes		(83,994)	(5,312)
Pasivos acumulados		(29,782)	(23,673)
Anticipos de clientes		(2,289,031)	1,282,581
Otros pasivos corrientes		(516,315)	(621,243)
Obligaciones por beneficios definidos		(4,668)	(9,291)
<b>Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación</b>		<b>1,019,123</b>	<b>(286,150)</b>

  
**Arq. Santiago Vidal Romo**  
Gerente General

  
**Sra. Patricia Aranda**  
Contadora General