



Accountants &
business advisors

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al 31 de
diciembre del 2012

Asociados
Constructora Hidalgo C. Ltda.
 Glavacuil, Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Constructora Hidalgo C. Ltda.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Examinados en U.S. Dólares).

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: a) el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales debido a fraude o error; b) la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de las disposiciones de las, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. 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. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, o que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimatos contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

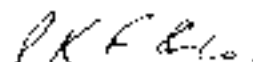
bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/225579>; this version posted May 31, 2017. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Base para opinión calificada:

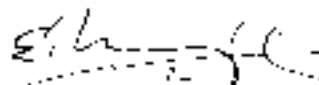
4. Al 31 de diciembre del 2012 la Compañía mantiene un saldo de la cuenta bancos por US\$279.190, sobre el cual no se nos proporcionó un estado de cuenta bancario, ni tampoco existe conciliación bancaria.

Opinión calificada:

5. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo "Base para opinión calificada", los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Constructora Hidalgo C. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, inversión de los socios y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas contables descritos en la Nota B.



10 de junio del 2013
Guayaquil Ecuador

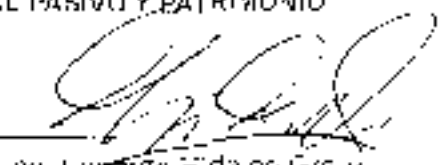


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16 485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015

CONSTRUCTORA HIDALGO C. I. TDA.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Elaborados en US\$Dólares:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalente al efectivo (Nota C)	180.548	5.076
Inversiones		331
Cuentas por cobrar (Nota D)	53.620	41.595
Prepagos (Nota E)	654.548	1.490.852
Otros activos		1.201
Total Activos Corrientes	<u>1.020.524</u>	<u>1.988.854</u>
ACTIVO NO CORRIENTES		
Propiedad planta y equipo (Nota F)	546.380	5.515
Otros no corrientes	1.074.888	
Activos intangibles	2.000	
Otros activos no corrientes	4.715	
Total Activos no Corrientes	<u>1.628.583</u>	<u>5.515</u>
TOTAL ACTIVO	<u><u>2.649.107</u></u>	<u><u>1,994,369</u></u>
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar (Nota G)	526.500	
Cuentas por pagar (Nota H)	135.101	211.406
	<u>661.601</u>	<u>220.456</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)	438.451	564.644
PASIVOS DIFERIDOS (Nota J)	1,197.460	127.500
PATRIMONIO (Nota K)		
Capital social	400	400
Aplicaciones de los resultados al capital	11.036	1.203
Reserva legal y estatutaria	847	842
Reserva de capital	457.117	1,171.177
Resultados acumulados	65.071	78.151
	<u>545.771</u>	<u>559.773</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u><u>2,649,107</u></u>	<u><u>1,985,379</u></u>


 Ricardo Hidalgo Guevara
 Gerente General

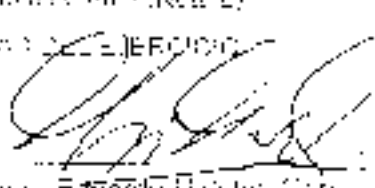

 Antonio Miranda
 Contador

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTA.

ESTADOS DE RESULTADOS

(Exposición de valores)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	31 de diciembre del
	2012	2011
INGRESOS:		
Ventas (Nota M)	250,360	1,619,128
Costo de ventas	<u>57,401</u>	<u>688,380</u>
	192,959	930,748
GASTOS OPERATIVOS:		
Gastos de administración y ventas (Nota C)	270,250	149,947
Gastos generales	22,967	125,191
Depreciaciones	34,080	5,808
Gastos financieros		1,017
Impuestos		4,101
Intereses		1,111
Otros gastos		61,242
	<u>327,297</u>	<u>343,269</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		
(Nota E) (Nota F) (Nota G) (Nota H) (Nota I)	65,662	58,479
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota I)		18,770
Impuesto a la renta (Nota L)		<u>22,412</u>
UTILIDAD DE EJERCICIO	<u>65,662</u>	<u>17,297</u>


 Sr. Eduardo Hidalgo Oca
 Gerente General


 Antonio Miranda
 Contador

CONSTRUCTORA HIDALGO C.I.T.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

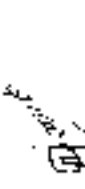
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en L. (\$ mil. 000))

	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva capital	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2010	400	1.280	90	752	485.117	38.247
Utilidad del ejercicio						73.135
Pago de dividendos						(25.247)
Saldo al 31 de enero del 2011	400	11.280	90	752	485.117	79.135
Utilidad del ejercicio						68.077
Participación a trabajadores a propuesta y a un año anterior						(1.132)
Pago de dividendos						(68.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	400	11.280	90	752	485.117	58.077

31/12/2012


Edmundo Hidalgo Grau
Gerente General


Arlinda Miranda
Contador

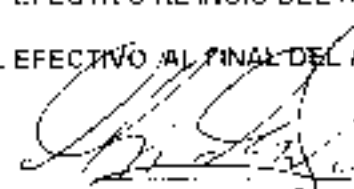
Vea notas a los estados financieros

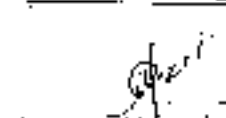
CONSTRUCTORA HIDALGO C. S. DE C. V.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en Unidades)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		
UTILIDAD NETA	68,071	75,125
Depreciación		
Depreciación de activos fijos	29,736	5,900
	97,807	81,025
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION:		
Incrementos	307	872
Quedaron por cobrar	(35,713)	10,601
Proveedores	847,987	400,777
Proveedores transitorios		8,676
Deudas por pagar	1,427	(21,801)
Deudas por pagar	(1,207,104)	
Pasivos diferidos	931,828	227,501
	499,570	495,975
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	697,677	540,918
ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisiciones	(666,511)	
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION	(666,511)	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Financiamiento por pagar	310,269	(308,265)
Contribuciones de socios	6,000	107,947
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	244,256	(544,213)
AUMENTO DEL EFECTIVO	274,422	5,705
SALDO DEL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	5,876	170
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	280,298	5,875


Ing. Eduardo Hidalgo Grau
Gerente General


Antonio Vazquez
Contador

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresadas en US Dólares)

A. CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.:

La Compañía se constituyó el 28 de mayo del 1979 en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de agosto del mismo año. Su actividad principal es la realización de proyectos, programas, planificación general, presupuestos y diseños de edificaciones.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Reconocimiento de ingresos por obras: Los ingresos derivados de la ejecución de contratos para construcción, son diferidos durante los períodos de construcción y llevados a resultados cuando se efectúa la transferencia de dominio de los inmuebles.

Anticipos de clientes: Se registran en el pasivo diferido hasta el reconocimiento de la venta.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Ingresos y gastos: se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Los inventarios de productos terminados registrarán la acumulación de los valores incurridos en la construcción de los inmuebles, una vez que están disponibles para la venta.

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Propiedades, maquinarias y equipos. Se depreciaban de acuerdo a las políticas vigentes. El valor residual y la vida útil de los activos se ajustaban a una necesidad, en la fecha de cada balanceo.

<u>ACTIVO</u>	<u>AÑOS</u>
Instalaciones	10
Muebles, enseres y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5
Otros equipos	5

Administración de riesgos

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional y riesgos de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en el monitoreo de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en USDólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Cheques postfechados			8.678
Proveedores			37,775
Contratos de mutuo	(1)	125.000	85.000
Fondo de garantía	(2)	17.100	17.100
Participación de los trabajadores en las utilidades		18.273	21.785
Impuesto a la renta			29.094
Provisiones beneficios sociales y otros			3.100
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social			
Socia		882	590
Servicio de Rentas Internas		13.820	7.355
Impuestos varios		500	
		<u>175.181</u>	<u>220,498</u>

(1) Corresponde contratos de préstamos otorgados con Maria Teresa Pérez por US\$65.000 y Tellosa S.A por US\$ 60.000 para financiamiento de varios proyectos (capital de trabajo), por los cuales se firmaron pagarés a un interés del 10%.

(2) Incluye principalmente a dos meses anticipados de canon de arrendo de departamentos por US\$6.000,00, US\$5.000,00 y US\$5.600 a Operadora del Pacífico, Yaroslav Vlasak y Lorenzo Pelazotti respectivamente.

I. PASIVO A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Obligaciones Financieras	(1)	28.310	
Préstamo de accionistas	(2)	160.141	314.644
Tellosa S.A.	(3)	250.000	250.000
		<u>438,451</u>	<u>564,644</u>

(1) Corresponde a préstamo con el Banco de la Producción Producarco S.A con vencimiento a Septiembre del 2015.

(2) Estos préstamos no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento definida.

(3) Corresponde a préstamos con una tasa de interés de 12% con vencimiento a Julio del 2017.

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

J. PASIVOS DIFERIDOS:

Corresponde a los adeudos recibidos de clientes. A continuación el detalle:

Descripción	Monto US\$
IDE - Anticipo Emisión Técnica	37.500
IDE - Fondo Mano de Obra	25.000
Reservas CC Laguna Plaza	868.675
Via Portofino	162.280
	<u>1.093.455</u>

K. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 100 participaciones al valor nominal de US\$0.40 cada una.

Aportes para futuro aumento de capital: Corresponde a recursos entregados por accionistas.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar al menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas transferidas al 31 de diciembre de 2000: Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria.

Resultados acumulados: El saldo de estas cuentas está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para la constitución de dividendos y ciertos pagos, tales como el liquidación de impuestos, etc.

L. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 23% y 27%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base de cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía fue el siguiente:

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

L. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del ejercicio	58.071	121.622
Gastos no deducibles	10.211	2.341
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(10.211)</u>	<u>(19.273)</u>
Base imponible para el cálculo de Impuesto a la Renta	58.071	105.940
Impuesto a la Renta Causado		23.414

Durante el 2012 la empresa registra estos valores en el momento del pago

M. VENTAS NETAS:

	<u>Monto US\$</u>
Operadora del Pacífico	25.371
Oscar García	36.540
Jorgeza Palazueli	34.636
Mauro Palillo	3.600
Jennife Leon	12.000
Yaroslav Vlasuk	27.500
Victor Segura	1.280
IDF- CH	280.000
	<u>453.567</u>

N. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:

Incluye principalmente US\$54.267 de sueldos y US\$120.595 otras remuneraciones que no son gravadas para los empleados de la compañía

O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Además los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes sus realidades

CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

operaciones con partes relacionadas a interior del país o en el exterior, la presentación de la información conciente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley del Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 4% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes; y
- No mantengan suento con el Estado contrato para la explotación y explotación de recursos no renovables.

Q. CONSOLIDACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC/CLDCCP/G 14033 del 14 de febrero de 2014 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está consagrada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados según el artículo tercero de la Resolución indicada.

R. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.