

# **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2015

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**ÍNDICE**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

## **SECCIÓN I**

---

### **INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## **DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

Guayaquil, 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 2015, 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 (Expresados en USDólares).

### **Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:**

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

### **Responsabilidad del auditor:**

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 disposiciones éticas, 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, lo 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 estimados 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.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2015, 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 descritas en la Nota B.

**Párrafos de énfasis:**

5. La Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico, sin embargo, por ser propietaria en un 99.86% de **CERROPARK S.A.**, está obligada a presentar Estados Financieros Consolidados.



15 de agosto de 2016  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No. 015

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

|                                                          | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
|                                                          | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>      |
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                    |                              |                  |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                               |                              |                  |
| Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota D)             | 64,786                       | 18,327           |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota E) | 95,573                       | 147,913          |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota S)    | 17,043                       | 42,394           |
| Inventarios (Nota F)                                     | 682,313                      | 2,107,400        |
| Servicios y otros pagos anticipado                       | 2,672                        |                  |
| Activos por impuestos corrientes (Nota G)                | 45,201                       | 101,159          |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                          | <b>907,588</b>               | <b>2,417,193</b> |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                            |                              |                  |
| Propiedades y equipos (Nota H)                           | 110,943                      | 115,830          |
| Propiedades de inversión (Nota I)                        | 1,565,519                    | 1,770,449        |
| Activos intangibles                                      | 2,000                        | 2,000            |
| Otros activos no corrientes (Nota J)                     | 249,644                      | 249,644          |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                       | <b>1,928,106</b>             | <b>2,137,923</b> |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                     | <b>2,835,694</b>             | <b>4,555,116</b> |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                       |                              |                  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                               |                              |                  |
| Obligaciones con instituciones financieras (Nota K)      | 153,776                      | 1,036,456        |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota L)  | 191,518                      | 116,283          |
| Otras obligaciones corrientes (Nota M)                   | 35,788                       | 38,072           |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>                          | <b>381,082</b>               | <b>1,190,811</b> |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                            |                              |                  |
| Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota S)     | 930,232                      | 73,303           |
| Obligaciones con terceros                                |                              | 250,000          |
| Pasivos diferidos (Nota N)                               | 565,043                      | 2,110,976        |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                       | <b>1,495,275</b>             | <b>2,434,279</b> |
| <b>PATRIMONIO (Nota O)</b>                               |                              |                  |
| Capital social                                           | 400                          | 400              |
| Aporte para futura capitalización                        | 11,285                       | 11,285           |
| Reserva legal y facultativa                              | 842                          | 842              |
| Reserva de capital                                       | 713,761                      | 713,761          |
| Otros resultados integrales                              | 121,223                      | 121,223          |
| Resultados acumulados                                    | 111,826                      | 82,515           |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                  | <b>959,337</b>               | <b>930,026</b>   |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                        | <b>2,835,694</b>             | <b>4,555,116</b> |
| <b>CONTINGENTES (Nota P)</b>                             | <b>1,123,717</b>             |                  |



Ing. Eduardo Hidalgo Grau  
Gerente General



Ing. Antonio Miranda  
Contador

Vea notas a los estados financieros

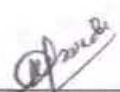
**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

|                                                                                                       | <b>Años terminados al<br/>31 de diciembre de</b> |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                       | <b>2015</b>                                      | <b>2014</b>          |
| <b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>                                                            |                                                  |                      |
| Venta de locales comerciales                                                                          | 1,547,704                                        | 1,097,506            |
| Ingresos por adecuaciones                                                                             | 147,855                                          | 26,503               |
| Ingresos por arriendo                                                                                 | 146,176                                          | 157,768              |
|                                                                                                       | <u>1,841,735</u>                                 | <u>1,281,777</u>     |
| <b>COSTO DE VENTAS</b>                                                                                | <u>1,425,088</u>                                 | <u>987,755</u>       |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                                                                                 | <u>416,647</u>                                   | <u>294,022</u>       |
| <b>GASTOS:</b>                                                                                        |                                                  |                      |
| Gastos de administración y ventas (Nota Q)                                                            | 172,214                                          | 154,722              |
| Gastos generales                                                                                      | 56,213                                           | 6,799                |
| Depreciaciones                                                                                        | 81,857                                           | 34,680               |
|                                                                                                       | <u>310,284</u>                                   | <u>196,201</u>       |
| <b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A<br/>TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E<br/>IMPUESTO A LA RENTA</b> | <u>106,363</u>                                   | <u>97,821</u>        |
| Participación de los trabajadores en las<br>utilidades                                                |                                                  | 14,673               |
| Impuesto a la renta (Nota R)                                                                          | 27,052                                           | 21,447               |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                                                                         | <u><u>79,311</u></u>                             | <u><u>61,701</u></u> |



Ing. Eduardo Hidalgo Grau  
Gerente General



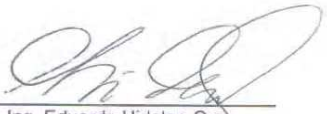
Ing. Antonio Miranda  
Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014**

(Expresados en USDólares)

|                                                     | <b>Capital<br/>social</b> | <b>Aporte para futura<br/>capitalización</b> | <b>Otros resultados<br/>integrales</b> | <b>Reserva legal<br/>y facultativa</b> | <b>Reserva de<br/>capital</b> | <b>Resultados<br/>acumulados</b> |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2014                         | 400                       | 11,285                                       |                                        | 842                                    | 713,761                       | 21,077                           |
| Utilidad del ejercicio                              |                           |                                              |                                        |                                        |                               | 61,701                           |
| Superávit por revaluación de propiedad de inversión |                           |                                              | 121,223                                |                                        |                               |                                  |
| Ajuste no identificado                              |                           |                                              |                                        |                                        |                               | -263                             |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014                    | 400                       | 11,285                                       | 121,223                                | 842                                    | 713,761                       | 82,515                           |
| Utilidad del ejercicio                              |                           |                                              |                                        |                                        |                               | 79,311                           |
| Pago de dividendos                                  |                           |                                              |                                        |                                        |                               | -50,000                          |
| Saldo al 31 de diciembre de 2015                    | 400                       | 11,285                                       | 121,223                                | 842                                    | 713,761                       | 111,826                          |



Ing. Eduardo Hidalgo Grau  
Gerente General



Ing. Antonio Miranda  
Contador

**Vea notas a los estados financieros**



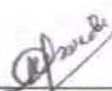
**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

|                                                                                  | <b>Años terminado al<br/>31 de diciembre de</b> |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------|
|                                                                                  | <b>2015</b>                                     | <b>2014</b>      |
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                                                 |                                                 |                  |
| Efectivo recibido de clientes                                                    | 1,894,075                                       | 1,257,280        |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados                                        | (1,590,418)                                     | (957,803)        |
| Gastos financieros                                                               | (52,613)                                        | (5,306)          |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE<br/>LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>            | <b>251,044</b>                                  | <b>294,171</b>   |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                                                 |                                                 |                  |
| Adquisición de propiedades y equipos                                             | (113)                                           |                  |
| Venta de propiedades de inversión                                                | 121,279                                         |                  |
| Inversiones permanentes                                                          |                                                 | (5,000)          |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN)<br/>LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b> | <b>121,166</b>                                  | <b>(5,000)</b>   |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>                                            |                                                 |                  |
| Pasivo a largo plazo                                                             | 606,929                                         | 49,834           |
| Pago de dividendos                                                               | (50,000)                                        |                  |
| Pagos de préstamos                                                               | (882,680)                                       | (335,321)        |
| <b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS<br/>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>             | <b>(325,751)</b>                                | <b>(285,487)</b> |
| <b>AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL<br/>EFECTIVO</b>                       | <b>46,459</b>                                   | <b>3,684</b>     |
| Saldo del efectivo y equivalentes al efectivo al<br>inicio del año               | 18,327                                          | 14,643           |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES<br/>AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>        | <b>64,786</b>                                   | <b>18,327</b>    |



Ing. Eduardo Hidalgo Grau  
Gerente General



Ing. Antonio Miranda  
Contador

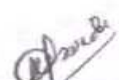
**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

|                                                                                                                           | Años terminado al<br>31 de diciembre de |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------|
|                                                                                                                           | 2015                                    | 2014             |
| <b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO<br/>CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS<br/>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> |                                         |                  |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                                                                                             | 79,311                                  | 61,701           |
| Partidas que no requieren utilización de efectivo:                                                                        |                                         |                  |
| Reclasificación de propiedades y equipos                                                                                  |                                         | 429,333          |
| Ajuste no identificado en el patrimonio                                                                                   |                                         | (263)            |
| Depreciaciones                                                                                                            | 81,857                                  | 34,680           |
|                                                                                                                           | <u>161,168</u>                          | <u>525,451</u>   |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN:</b>                                                                         |                                         |                  |
| Cuentas y documentos por cobrar                                                                                           | 130,977                                 | (144,046)        |
| Cuentas y documentos por pagar                                                                                            | 79,745                                  | (111,461)        |
| Pasivos diferidos                                                                                                         | (1,545,933)                             | 36,619           |
| Inventario                                                                                                                | 1,425,087                               | (12,392)         |
|                                                                                                                           | <u>89,876</u>                           | <u>(231,280)</u> |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE<br/>LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                                     | <u>251,044</u>                          | <u>294,171</u>   |



Ing. Eduardo Hidalgo Grau  
Gerente General



Ing. Antonio Miranda  
Contador

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

**A. CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.:**

La Compañía se constituyó el 28 de mayo de 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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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, por lo que están 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.

Instrumentos financieros:

*Reconocimiento inicial:* Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

*Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas:* Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por la realización de proyectos, programas, planificación general, presupuestos y diseños de edificaciones. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

## **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

### **B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

*Cuentas por pagar a proveedores:* Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

*Otras obligaciones corrientes:* Comprenden obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Inventarios: Productos terminados registran la acumulación de los valores incurridos en la construcción de los inmuebles, una vez que están disponibles para la venta.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedades, planta y equipos es como sigue:

| <b>ACTIVO</b>              | <b>AÑOS</b> |
|----------------------------|-------------|
| Edificio                   | 20          |
| Instalaciones              | 10          |
| Muebles, enseres y equipos | 10          |
| Equipos de computación     | 3           |
| Vehículos                  | 5           |
| Otros equipos              | 5           |

Los incrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el patrimonio, bajo el encabezado de superávit por revaluación de propiedades. En caso de que se produzca una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo, esta se reconoce en el resultado del periodo.

Los decrementos en el valor en libros de un activo como consecuencia de una revaluación se reconocen en el resultado del periodo, salvo que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en cuyo caso se reconocen en otro resultado integral.

Propiedades de inversión: Son propiedades (terrenos y edificios), donde se obtiene rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios.

## **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

### **B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Las propiedades de inversión se valoran inicialmente al costo histórico. El costo histórico comprende el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. El costo de la inversión inmobiliaria no se incrementa por los costos de puesta en marcha a menos que sean necesarios para poner el inmueble en condiciones de uso, ni por la pérdidas iniciales de explotación en las que incurra antes de que la inversión inmobiliaria alcance el nivel esperado de ocupación, ni por las cuantías anormales de desperdicios de mano de obra y otros recursos incurridos en la construcción o desarrollo del inmueble.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

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

Ingresos ordinarios: Se originan en la realización de proyectos, programas, planificación general, presupuestos y diseños de edificaciones. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura. El método de contabilización es el devengado.

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.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición del impuesto diferido con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

**C. INFORMACIÓN SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:**

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

|                    |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |               |
|--------------------|-----|------------------------------|---------------|
|                    |     | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>   |
| Bancos locales     | (1) | 7,452                        | 18,327        |
| Banco del exterior | (2) | 57,334                       |               |
|                    |     | <u>64,786</u>                | <u>18,327</u> |

(1) Incluye principalmente una cuenta corriente mantenida en el Banco del Pacífico S.A. por US\$4,274 (US\$12,831 en el 2014).

(2) Corresponde a valores mantenidos en cuenta corriente del Banco Terrabank.

**E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

Corresponde principalmente a US\$55,033 (US\$107,672 en el 2014) pendientes de cobro por locales comerciales y arriendos, y US\$40,240 (US\$40,240 en el 2014) al IDE Centro de Transferencia y Desarrollo de Tecnología.

**F. INVENTARIOS:**

Corresponde a los locales disponibles para la venta que se encuentran ubicados en el Km 12.5 vía a la costa en la urbanización y en el Centro Comercial Laguna Club. A continuación el detalle:

|           |  | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |
|-----------|--|------------------------------|-------------|
|           |  | <b>2015</b>                  | <b>2014</b> |
| Local 103 |  | 51,323                       | 51,323      |
| Local 104 |  |                              | 74,172      |
| Local 204 |  | 49,214                       | 49,214      |
| Local 207 |  | 57,650                       | 57,650      |
| Local 303 |  | 109,676                      | 109,676     |
| Local 304 |  |                              | 43,238      |
| Local 306 |  |                              | 43,941      |
| Local 308 |  |                              | 45,698      |
| Local 309 |  |                              | 43,941      |
| Local 310 |  |                              | 43,941      |
| Local 311 |  | 44,644                       | 44,644      |

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****F. INVENTARIOS:** (Continuación)

|                | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                  |
|----------------|------------------------------|------------------|
|                | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>      |
| Local 315      |                              | 89,639           |
| Local 318      |                              | 179,982          |
| Local 401      |                              | 82,609           |
| Local 402      |                              | 56,947           |
| Local 403      |                              | 56,596           |
| Local 405      |                              | 61,517           |
| Local 410      |                              | 401,443          |
| Local 411      |                              | 50,971           |
| Locales varios | 369,806                      | 520,258          |
|                | <u>682,313</u>               | <u>2,107,400</u> |

**G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Corresponde a US\$27,052 (US\$18,680 en el 2014) de anticipo de impuesto a la renta y US\$18,149 (US\$82,479 en el 2014) de crédito tributario por adquisiciones y retenciones.

**H. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

|                            | <b>Saldo al<br/>01/01/2015</b> | <b>Adquisiciones</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2015</b> |
|----------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|
| Edificio                   | 109,676                        |                      | 109,676                        |
| Instalaciones              | 23,260                         |                      | 23,260                         |
| Muebles, enseres y equipos | 4,883                          | 113                  | 4,996                          |
| Equipos de computación     | 7,171                          |                      | 7,171                          |
| Vehículos                  | 75,953                         |                      | 75,953                         |
|                            | <u>220,943</u>                 | <u>113</u>           | <u>221,056</u>                 |
| (-) Depreciación acumulada | 105,113                        | 5,000                | 110,113                        |
|                            | <u>115,830</u>                 | <u>(4,887)</u>       | <u>110,943</u>                 |

**I. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

Corresponde a los locales y villas en arriendo. A continuación el movimiento:

|                                             | <b>Saldo al<br/>01/01/2015</b> | <b>Ventas</b>    | <b>Ajustes</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2015</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------------|------------------|----------------|--------------------------------|
| Local 101 (Centro comercial<br>Laguna Club) | 246,070                        |                  | (3,500)        | 242,570                        |
| Local 201 (Centro comercial<br>Laguna Club) | 20,037                         |                  | (335)          | 19,702                         |
| Local 203 (Centro comercial<br>Laguna Club) | 285,791                        |                  |                | 285,791                        |
| Condominios Briza Lago                      | 438,677 (1)                    | (121,279)        |                | 317,398                        |
| Condominios Vista Lago                      | 106,897                        |                  |                | 106,897                        |
| Las Cámaras                                 | 134,666                        |                  |                | 134,666                        |
| Villa Laguna Club                           | 603,874                        |                  | (2,959)        | 600,915                        |
|                                             | <u>1,836,012</u>               | <u>(121,279)</u> | <u>(6,794)</u> | <u>1,707,939</u>               |
| (-) Depreciación acumulada                  | 65,563                         | 76,857           |                | 142,420                        |
|                                             | <u>1,770,449</u>               | <u>198,136</u>   | <u>(6,794)</u> | <u>1,565,519</u>               |

(1) Corresponde a venta mediante escritura de compra - venta del 11 de septiembre de 2015 de un departamento ubicado Condominio Briza Lago (Urbanización Laguna Club).

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****J. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

Corresponde a 249,644 participaciones al valor nominal de US\$1 en Cerropark S.A. que representan el 99.86% su capital social.

**K. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Corresponde a crédito con Banco de la Producción S.A Produbanco con garantía hipotecaria al 9.96% de interés con renovaciones inmediatas.

**L. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

|                         |     | <b>Al 31 de diciembre de</b> |                |
|-------------------------|-----|------------------------------|----------------|
|                         |     | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>    |
| Proveedores locales     |     | 10,566                       | 37,531         |
| Garantías por arriendos |     | 30,952                       | 18,752         |
| Telrosa S.A.            | (1) | 150,000                      | 60,000         |
|                         |     | <u>191,518</u>               | <u>116,283</u> |

(1) Corresponde a financiamiento de varios proyectos (capital de trabajo), por los cuales se firmaron pagarés a un interés del 10%.

**M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

|                                                     |  | <b>Al 31 de diciembre de</b> |               |
|-----------------------------------------------------|--|------------------------------|---------------|
|                                                     |  | <b>2015</b>                  | <b>2014</b>   |
| Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social           |  | 84                           | 81            |
| Servicio de Rentas Internas                         |  | 8,652                        | 1,871         |
| Participación de los trabajadores en las utilidades |  |                              | 14,673        |
| Impuesto a la renta                                 |  | <u>27,052</u>                | <u>21,447</u> |
|                                                     |  | <u>35,788</u>                | <u>38,072</u> |

**N. PASIVOS DIFERIDOS:**

Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por locales disponibles para la venta que se encuentran ubicados en el Km 12.5 vía a la costa en la urbanización y en el Centro Comercial Laguna Club (Ver Nota F).

**O. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representa 1,000 participaciones al valor nominal de US\$0.40 cada una.

**Aportes para futura capitalización:** Corresponde a recursos entregados por accionistas.

**Reserva legal y facultativa:** 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.



## **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

### **O. PATRIMONIO:** (Continuación)

**Reserva de capital:** En esta cuenta se incluyen los siguientes saldos, transferidas al 30 de abril de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria

**Otros resultados integrales:** En esta cuenta se registran los ajustes por avalúo aplicado a edificios.

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

### **P. CONTIGENTES:**

Garantías hipotecarias por US\$1,123,717 para concesión del crédito con Banco de la Producción S.A Produbanco con renovaciones inmediatas.

### **Q. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:**

Incluye principalmente US\$16,597 (US\$29,829 en el 2014) de honorarios profesionales y comisiones, y US\$77,716 (US\$77,185 en el 2014) por gastos de mantenimientos y alícuotas de expensas.

### **R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley.

El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía no mantiene empleados en nómina, por lo que no distribuye el 15% de sus utilidades.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía fue el siguiente:

|                                                            | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|
|                                                            | <b>2015</b>                  | <b>2014</b> |
| Utilidad del ejercicio                                     | 106,363                      | 97,821      |
| Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades |                              | 14,673      |
|                                                            | 106,363                      | 83,148      |
| Más: Gastos no deducibles                                  |                              | 2,261       |
| Base imponible para el cálculo del Impuesto a la Renta     | 106,363                      | 85,409      |
| Impuesto a la Renta causado                                | 23,400                       | 18,790      |
| Anticipo de Impuesto a la Renta                            | 27,052                       | 21,447      |

El anticipo de Impuesto a la Renta se constituye en el impuesto a pagar.

**S. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Los saldos por cobrar que se mantienen en compañías relacionadas, son los siguientes:

|                                               | <b>Al 31 de diciembre de</b> |             |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------|
|                                               | <b>2015</b>                  | <b>2014</b> |
| <b><u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u></b> |                              |             |
| Obrensa S.A.                                  |                              | 242         |
| Cerropark S.A.                                | 17,043                       | 21,975      |
| Fidutrade Cía. Ltda.                          |                              | 7,399       |
| Xavier Hidalgo                                |                              | 8,378       |
| Alberti Hidalgo                               |                              | 3,200       |
| Shara Hidalgo                                 |                              | 1,200       |
|                                               | 17,043                       | 42,394      |

**Cuentas por pagar largo plazo:**

|                          |     |         |        |
|--------------------------|-----|---------|--------|
| Préstamos de accionistas | (1) | 930,232 | 73,303 |
|                          |     | 930,232 | 73,303 |

(1) Incluye principalmente pagarés 1 y 2 a la orden de Ernesto Hidalgo Vidal y pagarés 2, 3 y 4 a la orden de Shara Hidalgo Vidal.

## **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

### **T. 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 período 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.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 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 que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujetos pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
  - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
  - b. El sujeto pasivo:
    - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;

## **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

### **S. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de 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 3% de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y;
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

### **T. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 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 y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La empresa no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico, sin embargo, por ser propietaria en un 99% de **CERROPARK S.A.**, está obligada a presentar Estados Financieros Consolidados, en concordancia con lo dispuesto en la Norma Internacional de Información Financiera No.10.

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****U. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

## **SECCIÓN II**

---

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO  
Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE  
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO  
Y OTROS DELITOS**

A los Socios

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros incluyen los siguientes:
  - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
  - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
  - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
  - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
  - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.
  - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
 PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil • Ecuador

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
 PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

3. **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.** tiene como principal actividad la realización de proyectos, programas, planificación general, presupuestos y diseños de edificaciones, por lo que está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
4. Según Resolución No. UAF-DG-2012-0106 del 19 de septiembre de 2012, artículo 6 dice: "Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades, para no ser considerada como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante Notario Público en tal sentido, dentro la cual se incluirá el Registro Único de Constituyente actualizado". Mediante comunicación del 24 de febrero de 2015, **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**, envió la declaración juramentada relacionada con la confirmación que la empresa no se dedica de manera habitual a la actividad de construcción, por lo tanto no es sujeto obligado a reportar la información a la Unidad de Análisis Financiero.
5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



15 de agosto de 2016  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.  
Licencia Profesional No. 16.485  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No. 015