



Miembro de



MEMBER OF THE  
FORUM OF FIRMS

Oficina Guayaquil: Urdesa Norte Calle Segunda # 203 entre Av. 2da. y Av. 3ra.  
PBX: (593 4) 7381078 / 6001781 / 2381596 / 2381623 • Fax: (593 4) 2889323 • Apartado Postal 09 01 9431  
Oficina Quito: General Ignacio de Veintimilla LB 29 y Leonidas Plaza  
Edificio Uziel Business Center Piso 5 Dt. 502 • Teléfonos: (593 2) 2506819 / 3808960  
SMS Latinoamérica Buenos Aires / Argentina: Bernardo de Irigoyen 972 - Piso 7  
Teléfono: (54 11) 5275-8000 / Fax: (54 11) 4362-4406  
www.smsecuador.ec • www.smslatam.com • info@smsecuador.ec

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de  
La Junta de Accionistas de  
**CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.**

Quito, 21 de junio de 2013

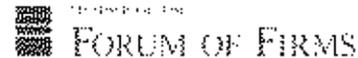
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de CONSTRUCTORA VILLACRECES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La administración de CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A. es responsable de la preparación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.
4. Una auditoría implica la realización de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



A los miembros de  
La Junta de Accionistas de  
**CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.**

#### **Bases para calificar la opinión**

5. No hemos obtenido evidencia que sustente los cálculos que determinaron el saldo del pasivo por impuesto diferido neto de US\$996,981, debido a que no nos han proporcionado información que nos permita validar los saldos registrados y no nos ha sido factible realizar otros procedimientos de auditoría para satisfacernos de la razonabilidad de dicho saldo.

#### **Opinión**

6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los ajustes, reclasificaciones y/o divulgaciones adicionales, si los hubiere, que podrían haberse determinado de no haber existido la limitación en el alcance de nuestro trabajo descrito en el párrafo 5 anterior, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A. al 31 de diciembre de 2012, el desempeño de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Otros asuntos**

7. Los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2011, fueron auditados por otros auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado 16 de junio de 2012, expresó una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

#### **Informes requeridos por otras regulaciones**

8. El informe de los auditores independientes acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

**SMS Auditores del Ecuador Cía. Ltda.**

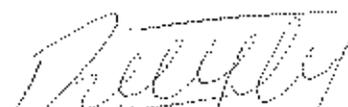
No. De Registro en  
la Superintendencia  
de Compañías: 615

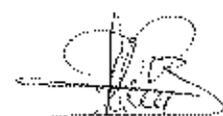
Edison López Viteri  
Socio  
Registro # 25807

CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.  
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	4,838,487	1,476,333
Cuentas por cobrar comerciales	8	2,331,581	968,221
Compañías relacionadas	9	3,753,844	8,175,506
Otras cuentas por cobrar	10	15,533,218	5,050,146
Impuestos corrientes por recuperar	22	424,614	684,074
Otros activos corrientes	11	2,107,528	99,596
<b>Total activos corrientes</b>		<b>28,989,272</b>	<b>16,453,876</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo	12	6,670,923	6,846,577
Propiedades de inversión	13	877,750	2,904,094
Derechos Fiduciarios	14	1,054,016	-
Otros activos no corrientes	15	153,259	48,261
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>8,755,948</b>	<b>9,798,932</b>
<b>Total activos</b>		<b>37,745,220</b>	<b>26,252,808</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

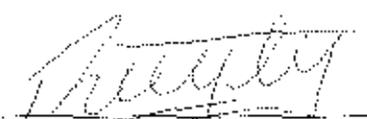
  
 Roberto Villacreses O.  
**Gerente General**

  
 Lenin Rizo  
**Contador General**

CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.  
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras	16	607,683	256,251
Proveedores	17	5,227,984	2,785,830
Cuentas por pagar relacionadas	18	3,342,307	9,225,771
Anticipos de clientes	19	4,034,297	2,568,065
Beneficios sociales	20	2,101,110	873,889
Otras cuentas por pagar	21	1,204,067	28,875
Impuestos corrientes por pagar	22	972,662	76,032
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>17,490,110</b>	<b>15,814,713</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Obligaciones financieras	16	5,003,421	2,846,820
Impuestos diferidos	23	996,981	996,981
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>6,000,402</b>	<b>3,843,801</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>23,490,512</b>	<b>19,658,514</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social		1,000,000	1,000,000
Aporte Futuras Capitalizaciones		7,800,996	1,682,956
Reservas		56,101	56,101
Resultados acumulados		5,397,611	3,855,237
<b>Total Patrimonio</b>		<b>14,254,708</b>	<b>6,594,294</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>37,745,220</b>	<b>26,252,808</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

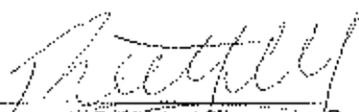
  
 Roberto Villacreses O.  
 Gerente General

  
 Lenin Rizo  
 Contador General

CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.  
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
Ingresos	25	26,651,713	18,451,842
Costo por servicios	26	21,099,259	15,634,279
<b>Utilidad Bruta</b>		<b>5,552,454</b>	<b>2,817,563</b>
<b>Gastos Administrativos</b>			
Administración	27	2,820,028	1,687,100
<b>Total Gastos Administrativos</b>		<b>2,820,028</b>	<b>1,687,100</b>
<b>Margen Operacional</b>		<b>2,732,426</b>	<b>1,130,463</b>
<b>Otros ingresos y gastos</b>			
Gasto por intereses	28	461,553	382,086
Otros gastos		-	120,406
Otros ingresos		(376,121)	(29,410)
<b>Total otros ingresos y gastos</b>		<b>85,432</b>	<b>473,082</b>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		<b>2,646,994</b>	<b>657,381</b>
Impuesto a la renta y resultado integral del año	23	786,580	241,397
<b>Resultado integral del año</b>		<b>1,860,414</b>	<b>415,984</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Roberto Villacreces-O.  
 Gerente General

  
 Lenin Rizo  
 Contador General

CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
**POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE**  
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte futuras Capitalizaciones	Reserva legal	Otras Reservas	Resultados Acumulados		Total
					Resultados Acumulados	Aplicación NIIF	
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2010</b>	<b>1,000,000</b>	<b>1,682,956</b>	<b>14,503</b>	<b>224,000</b>	<b>784,557</b>	<b>2,472,303</b>	<b>6,178,319</b>
Resultado integral del año					415,984		415,984
Reserva Legal			41,598		(41,598)		-
Ajuste					(9)		(9)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2011</b>	<b>1,000,000</b>	<b>1,682,956</b>	<b>56,101</b>	<b>224,000</b>	<b>1,158,934</b>	<b>2,472,303</b>	<b>6,594,294</b>
Ajustes		(528,940)				(318,040)	(946,980)
Resultado integral del año					1,860,414		1,860,414
Aporte para Futuras Capitalizaciones según Acta de Junta de Accionistas del 10 de diciembre de 2012		6,746,980					6,746,980
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2012</b>	<b>1,000,000</b>	<b>7,800,996</b>	<b>56,101</b>	<b>224,000</b>	<b>3,019,348</b>	<b>2,154,263</b>	<b>14,254,708</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

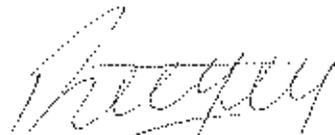
  
 Roberto Villacreses O.  
**Gerente General**

  
 Lenin Rizo  
**Contador General**

CONSTRUCTORA VILLACRECES ANDRADE S.A.  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE  
 (Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	Diciembre 31, 2012	Diciembre 31, 2011
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo provisto por clientes	27,019,403	11,641,987
Efectivo utilizado en proveedores y empleados	(25,308,212)	(6,639,013)
Efectivo utilizado en pago de Intereses	(451,035)	(382,086)
Efectivo provisto por (utilizado en) otros	257,743	(302,951)
<b>Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación</b>	<b>1,517,399</b>	<b>4,320,937</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo utilizado en adquirió de propiedad, planta y equipo	(543,278)	(406,209)
Efectivo utilizado en adquisición de inversiones	(120,000)	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(663,278)</b>	<b>(406,209)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo provisto por (utilizado en) obligaciones financieras, neto	2,508,033	(2,462,896)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento</b>	<b>2,508,033</b>	<b>(2,462,896)</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>	<b>3,362,154</b>	<b>1,451,832</b>
Efectivo al inicio del año	1,476,333	24,501
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>4,838,487</b>	<b>1,476,333</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Roberto Villacreces O.  
 Gerente General

  
 Lenin Rizo  
 Contador General