

GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

A la junta de Accionistas de

GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A. al 31 de diciembre de 2011 y los correspondientes estados de resultados, de evolución en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esta fecha así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con los principios generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye; el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría, la cual fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una Auditoría para obtener certeza razonable acerca de que si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A al 31 de diciembre de 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y el flujo de efectivo de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Ing. María Elena Orbe  
Registro Nacional 35609

*Sanchez Orbe Auditores Independientes*

RNAE-216

31 marzo de 2012

GONZALO LEON CONSTRUCTORES S.A.  
(Quito-Ecuador)

Balance de Situación Comparativo  
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de:  
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos	Nota No.	2011	2010	Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	Nota No.	2011	2010
<b>Activo Corriente</b>				<b>Activo Corriente</b>			
Caja-bancos	3	145.212,50	665.802,67	Obligaciones a Corto Plazo	9	4.870.825,17	153.752,64
Cuentas por cobrar	4	1.246.939,67	520.537,13	Anticipos Recibidos	10		1.391.449,16
Inventarios	5	132.550,86	43.996,76				
Otros Activos	6	2.873.041,99	524.243,99				
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>4.397.745,02</b>	<b>1.874.580,52</b>	<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>4.870.825,17</b>	<b>1.545.201,82</b>
<b>Activos no Corrientes</b>				<b>Pasivo no Corriente</b>			
Activos Fijos	7	667.050,72	893.234,74	Obligaciones a Largo Plazo	11	2.403.196,59	2.675.827,53
Activos a Largo Plazo	8	1.453.286,00	1.403.286,00				
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>2.340.336,72</b>	<b>2.286.520,74</b>	<b>Total Pasivo no Corrientes</b>		<b>2.403.196,59</b>	<b>2.675.827,53</b>
<b>Total del activo</b>		<b>6.738.081,74</b>	<b>4.261.101,26</b>	Patrimonio de los Accionistas	12	-535.939,02	40.073,91
				<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>6.738.081,74</b>	<b>4.261.101,26</b>

**GONZALO LEON CONSTRUCTORES S.A.**  
(Quito-Ecuador)

**Estado de Resultados Comparativo**  
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de:  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas No.</u>	2011	2010
Ingresos del período	13		780.000,00
Costo y Gastos	14	<b>575.689,32</b>	<b>716.249,98</b>
Costos Construcción		526.955,64	701.969,12
Gastos Administrativos		37.804,09	8.813,93
Gastos Financieros		10.929,59	5.466,93
Gastos no deducibles			
Utilidad antes de Impuestos		<u>(575.689,32)</u>	<u>63.750,02</u>
15% Participación Trabajadores			9.562,50
25% Impuesto a la Renta			14.913,61
Utilidad / Pérdida neta del ejercicio		<u>(575.689,32)</u>	<u>39.273,91</u>

**GONZALO LEÓN CONSTRUCTORES S. A.**

**Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas**  
**Año que terminó al 31 de diciembre de 2011**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota No.	12	Capital Pagado en acciones	Reservas, Utilidades no distribuidas y Resultados ejercicio	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2010			800,00	(40.551,30)	(39.751,30)
Capital Pagado en Acciones			800,00		
Resultados Acumulados				(40.551,30)	
Movimientos 2011				575.689,32	575.689,32
Pérdida Ejercicio 2011				575.689,32	
Saldo al 31 de diciembre de 2011			800,00	535.138,02	535.938,02

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

GONZALO LEON CONSTRUCTORES S.A.

Estado de Flujo de Fondos

Año terminado el 31 de diciembre de 2011  
(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>-740.767,76</b>
Anticipos a Obras	4.511.830,85	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-5.252.598,61	
<b>Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del período</b>		<b>885.639,61</b>
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del Período</b>		<b>144.871,85</b>

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

<b>Pérdida del Ejercicio</b>		<b>-575.689,32</b>
<b>Cambios en Activos y Pasivos</b>		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-726.402,54	
(Incremento) disminución en inventarios	-88.554,10	
(Incremento) disminución en otros activos	-2.402.614,01	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	4.717.072,53	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-273.131,14	
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-1.391.449,18	
Incremento (disminución) en otros pasivos		
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<b>-740.767,76</b>

**GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**Tabla de contenido**

1.	Operaciones.....	2
2.	Resumen de políticas contables significativas .....	2
2.1	Bases de preparación de los estados financieros .....	2
2.2	Período Contable .....	2
2.3	Estados Financieros .....	2
2.4	Reconocimiento de ingresos .....	2
2.5	Participación a trabajadores .....	2
2.6	Capital social y distribución de dividendos .....	2
2.7	Costos y gastos .....	3
2.8	Estado de flujo de efectivo.....	3
2.9	Cambios de políticas y estimaciones contables .....	3
2.10	Compensación de transacciones y saldos .....	3
2.11	Estados financieros.....	3
3.	Bancos .....	3
4.	Cuentas por Cobrar .....	4
5.	Inventario .....	4
6.	Otros Activos.....	4
7.	Activos Fijos.....	4
8.	Activos a Largo Plazo .....	6
9.	Obligaciones a Corto Plazo .....	6
10.	Anticipos Recibos .....	6
11.	Obligaciones a Largo Plazo.....	6
12.	Patrimonio .....	7
13.	Reconocimiento de ingresos .....	7
14.	Costo y Gastos .....	7
15.	Eventos Subsecuentes .....	7

# **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

### **1. Operaciones**

Gonzalo León Serrano Constructores S.A. fue constituido en la ciudad de Quito mediante escritura pública aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 09 agosto de 2007, su actividad económica es la construcción de edificios completos o partes de edificios, incluye obras.

### **2. Resumen de políticas contables significativas**

#### **2.1 Bases de preparación de los estados financieros**

Gonzalo León Serrano Constructores S.A. ha preparado los estados financieros de acuerdo con los principios contables aplicados localmente en Ecuador Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) basados en el costo histórico.

#### **2.2 Periodo Contable**

Los estados financieros cubren el período comprendido del 01 de enero de 2011 al 31 de diciembre de 2011.

#### **2.3 Estados Financieros**

Los estados financieros se componen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo Directo.

#### **2.4 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se valoran a su valor razonable luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes.- Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

#### **2.5 Participación a trabajadores**

La compañía reconoce este beneficio que corresponde al 15% de las utilidades líquidas y son canceladas a los trabajadores de acuerdo a la legislación legal vigente.

#### **2.6 Capital social y distribución de dividendos**

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se genera la obligación respectiva en función de las políticas de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas.

## **GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

#### **2.7 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran a su valor histórico y se reconocen en el momento que suceden independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

#### **2.8 Estado de flujo de efectivo**

Empleando el método directo se consideran todos los flujos de efectivo empleados en actividades operacionales, de inversión y financiamiento con lo cual la se puede establecer de manera exacta el uso de los recursos.

#### **2.9 Cambios de políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

#### **2.10 Compensación de transacciones y saldos**

Las cuentas reflejadas en los estados financieros no se compensan salvo en algunos casos permitidos por alguna normativa.

#### **2.11 Estados financieros**

Los estados financieros se componen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo e Indirecto.

### **3. Bancos**

- 3.1** El saldo al 31 de diciembre del año 2011 de Caja-Bancos es de USD 145.212,50. Las cuentas bancarias son utilizados para la administración del flujo de fondos que realiza el Departamento de Tesorería. A continuación se presenta los movimientos realizados en el periodo.

<b>Detalle</b>	<b>Total</b>
(+) Saldo inicial	885.639,61
(+) Ingresos de fondos	4.511.830,85
(=) Total ingresos de fondos del año	5.397.470,46
(-) Egresos de fondos	5.252.598,61
<b>Saldo final 31 diciembre 2011</b>	<b>144.871,85</b>

- 3.2** Los valores de Cajas Chicas ascienden a USD 340.65

El total de Efectivo y Equivalente de Efectivo del ejercicio 2011 asciende a USD 145.212,50

**GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**4. Cuentas por Cobrar**

El saldo de USD 1.246.939,67 corresponde a anticipos entregados a proveedores, empleados y cuentas de movimiento mensual para pago de impuestos. A continuación se presenta los movimientos del ejercicio.

	<b>Anticipos</b>	<b>Descargos</b>	<b>Saldo</b>
<b>Saldo al 01 enero de 2011</b>			<b>520537,13</b>
Proveedores	1.617.384,74	993827,41	623.557,33
Empleados	124150,39	52704,91	71.445,48
Impuestos	49877,9932	18478,26	31.399,73
<b>Saldo al 31 diciembre 2011</b>	<b>1.791.413,12</b>	<b>1.065.010,58</b>	<b>1.246.939,67</b>

**5. Inventario**

La compañía adquiere mensualmente materiales para la construcción y ejecución de las obras. El inventario se descarga de manera periódica. El detalle de los movimientos realizados en el presente ejercicio se detalla a continuación.

Saldo inicial	38.396,76
Compras en el período	1.515.925,94
Descargo del Inventario	1.421.771,84
<b>Saldo al 31 de diciembre 2011</b>	<b>132.550,86</b>

**6. Otros Activos**

Al 31 de diciembre de 2011 el saldo de USD 2.873.041,99 corresponde a los pagos realizados para la Edificación SC, esta obra está en ejecución.

**7. Activos Fijos**

Los elementos considerados como activos fijos se contabilizaron a su valor histórico.

Los valores de los activos fijos y la depreciación acumulada de los bienes vendidos o dados de baja se descargan de las cuentas contables respectivas.

Los costos de reparaciones, conservación y mantenimiento son reconocidos como gasto del período, ya que los equipos tienen un desgaste permanente por el tipo de actividad productiva a la que están sometidos.

**GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011**

- La depreciación se sujeta a las siguientes porcentajes:

ACTIVO FIJO	PERIODO DEPRECIACIÓN	METODO DEPRECIACIÓN
Muebles de oficina	10 años	Lineal
Equipos de oficina	10 años	Lineal
Equipo de Computación	3 años	Lineal
Software	3 años	Lineal
Maquinaria equipos y herramientas	10 años	Lineal

El movimiento de los elementos que conforma los Activos Fijos de la compañía se presenta a continuación.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2011	2010
<b>Activos Fijos</b>	<b>900.329,15</b>	<b>891.553,96</b>
Muebles de Oficina	5.405,59	3.906,36
Suministros oficina	15,40	
Equipos de Oficina	3.305,97	1.992,37
Equipos de computación	12.904,21	6.957,25
Software	2.576,00	2.576,00
Maquinarias & Equipos	10.787,86	10.787,86
Departamento Extranjero	50.284,12	50.284,12
Terreno Torre Belgica	370.000,00	370.000,00
Terreno Shyris Century	445.050,00	445.050,00
<b>Depreciación Acumulada</b>	<b>13.278,43</b>	<b>8.319,22</b>
Suministros oficina	844,00	356,31
Equipos de Oficina	461,75	222,29
Equipos de computación y Software	6.388,35	5.236,36
Maquinaria, Equipos y Herramientas	3.584,33	2.504,26
<b>Valor en Libros del Activo</b>	<b>887.050,72</b>	<b>883.234,74</b>

**Detalle de los movimientos del periodo**

Detalle	Parcial	Total
<b>Saldo Inicial al 1 de enero de 2011</b>		<b>883.234,74</b>
<b>Adiciones en el Periodo</b>		<b>8.775,19</b>
Muebles y Enseres	1.499,23	
Equipos de Oficina	1.313,60	
Equipos de computación	5.946,96	
Suministros Oficina	15,40	
<b>Depreciación del Periodo</b>		<b>4.959,21</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>		<b>887.050,72</b>

**GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**8. Activos a Largo Plazo**

Al 31 de diciembre de 2011 el saldo de USD 1.453.288,00 corresponde a los pagos realizados para la adquisición de lotes de terreno. A continuación se presenta las adquisiciones realizadas.

Terreno Shyris Century	404.950,00
Terreno Carolina Mileniun	950.000,00
Terreno Costa	48.338,00
Terreno Cumbaya	50.000,00
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>1.453.288,00</b>

**9. Obligaciones a Corto Plazo**

Corresponde a las obligaciones pendientes por cancelar en el año siguiente cuyo vencimiento no es mayor a un año. Al 31 de diciembre de 2011 el valor pendiente de pago a proveedores, tarjetas de crédito, empleados, obligaciones tributarias, y anticipos obras según registros contables y contratos suma USD 4.870.825,17. El detalle de los movimientos realizados se presenta a continuación.

<b>Proveedores</b>	<b>Saldo</b>
<b>Detalle Obligaciones</b>	
Proveedores Locales	3.453,40
Tarjetas de Crédito	2.795,84
Empleados	12.919,32
Obligaciones Tributarias	7.356,63
Anticipos Obras	4.844.299,98
<b>Total Proveedores</b>	<b>4.870.825,17</b>

**10. Anticipos Recibos**

Al 31 de diciembre de 2011 el saldo por USD 1.391.449,18 por anticipos de obras se traslado a la cuenta Obligaciones a Corto Plazo.

**11. Obligaciones a Largo Plazo**

El saldo de USD 2.403.196,59 corresponde a las obligaciones adquiridas para la ejecución de las obras de construcción. El detalle de las obligaciones a Largo Plazo se presenta a continuación.

Banco Internacional	104.918,56
Préstamos Capital Arrayanez	155.000,00
Cuentas por Pagar Proyecto Parque Central	2.143.278,03
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>2.403.196,59</b>

**GONZALO LEON SERRANO CONSTRUCTORES S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**12. Patrimonio**

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías estipulen una reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades, si las hubiera, hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

**13. Reconocimiento de ingresos**

La Compañía mantiene la política de reconocer como ingresos operativos a los bienes inmuebles terminados y efectivamente entregados. Al 31 de diciembre de 2011 todas las construcciones se encuentran en ejecución.

**14. Costo y Gastos**

Al 31 de diciembre de 2011 el valor empleado para la realización de los proyectos asciende a USD 575.689,32.

**15. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la fecha de preparación de estos estados financieros (marzo 31 de 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados.