

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

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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 2012 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 2012, 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 esta fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Ing. María Elena Orbe
Registro Nacional 35609

RNAE-216

31 marzo de 2013

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

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

<u>Activos</u>	<u>Nota No.</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u>	<u>Nota No.</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo Corriente				Pasivo Corriente			
Caja-bancos	3	1.717.797,62	145.212,50	Obligaciones a Corto Plazo	9	11.760.082,30	4.870.825,17
Cuentas por cobrar	4	2.988.435,01	1.246.939,67	Impuesto a la Renta	10	24.106,31	
Inventarios	5		132.550,86	Participación Trabajadores	11	37.323,87	
Otros Activos	6	7.122.706,78	2.873.041,99				
Total Activos Corrientes		11.828.939,41	4.397.745,02	Total Pasivo Corriente		11.821.512,48	4.870.825,17
Activos no Corrientes				Pasivo no Corriente			
Activos Fijos	7	888.605,91	887.050,72	Obligaciones a Largo Plazo	12	2.697.540,63	2.403.196,59
Activos a Largo Plazo	8	1.453.288,00	1.453.288,00				
Total Activos no Corrientes		2.341.893,91	2.340.338,72	Total Pasivo no Corrientes		2.697.540,63	2.403.196,59
				Patrimonio de los Accionistas	13	-348.219,78	-535.938,02
Total del activo		14.170.833,33	6.738.083,74	Total pasivo y patrimonio		14.170.833,33	6.738.083,74

GONZALO LEON CONSTRUCTORES S.A.

(Quito-Ecuador)

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

Notas No.		2012	2011
	14	3.609.038,50	
Ingresos del periodo			
Costo y Gastos	15	3.360.212,68	575.689,32
Costos Construcción		2.651.984,04	
Gastos Administrativos		660.669,50	526.955,64
Gastos Financieros		46.628,22	37.804,09
Gastos no deducibles		930,92	10.929,59
Utilidad antes de impuestos		248.825,82	(575.689,32)
15% Participación Trabajadores		(37.323,87)	
25% Impuesto a la Renta		(24.106,31)	
Utilidad / Pérdida neta del ejercicio		187.395,64	(575.689,32)

GONZALO LEON CONSTRUCTORES S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas
Año que terminó al 31 de diciembre de 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota No.	13	Capital Pagado en acciones	Reservas, Utilidades no distribuidas y Resultados ejercicio	Total Patrimonio de los Accionistas
Saldo al 31 de diciembre de 2011					
Capital Pagado en Acciones		800,00	800,00	534,815,42	535,615,42
Resultados Acumulados				(40,873,90)	
Pérdida Ejercicio 2011				575,689,32	
Movimientos 2012					
Utilidad Ejercicio 2012				(187,395,64)	(187,395,64)
				(187,395,64)	
Saldo al 31 de diciembre de 2012			800,00	347,419,78	348,219,78

Nota Adicional

Amortización Pérdida Ejercicios Anteriores

	Saldo Contable	Amortización Pérdida	Saldo Final
Utilidad Acumulada	-228,269,54	115,137,87	-113,131,67
Pérdida Acumulada	575,689,32	-115,137,87	460,551,45
Reserva Legal	800,00		800,00
Saldo al 31 de diciembre 2012	348,219,78	0,00	348,219,78

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	
Anticipos a Obras	5.918.990,62
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-4.346.405,50
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del periodo	144.871,85
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del Periodo	1.717.456,97
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
Ganancia del Ejercicio	248.825,82
Ajuste por partidas distintas al efectivo	-53.707,69
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	24.106,31
Ajustes por gasto por participación trabajadores	37.323,87
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-115.137,87
Cambios en Activos y Pasivos	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-1.741.495,34
(Incremento) disminución en inventarios	132.550,86
(Incremento) disminución en otros activos	-4.251.219,98
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	6.950.687,31
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	293.843,84
Incremento (disminución) en otros pasivos	-6.899,70
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	1.572.585,12

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.	Obligaciones a Largo Plazo.....	7
11.	Patrimonio.....	7
12.	Reconocimiento de ingresos	7
13.	Costo y Gastos	8
14.	Eventos Subsecuentes.....	8

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 Período Contable

Los estados financieros cubren el período comprendido del 01 de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012.

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.

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 consideraron 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 2012, 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 2012 de Caja-Bancos es de USD 1.717.797,62. 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.

Detalle	
Total	144.871,85
(+ Saldo inicial	5.918.990,62
(+ Ingresos de fondos	6.063.862,47
(-) Egresos de fondos	4.346.405,50
Saldo final 31 diciembre 2012	1.717.456,97

3.2 El Valor de Caja Chica ascienden a USD 340,65

El total de Efectivo y Equivalente de Efectivo del ejercicio 2012 asciende a USD 1.717.797,62

4. Cuentas por Cobrar

El saldo de USD 2.988.435,01 corresponde a anticipos entregados a proveedores, empleados y cuentas de movimiento mensual para pago de impuestos. A continuación se presenta los movimientos del ejercicio.

	Pagos entregados	Descuentos facturación/ Pagos realizados	Saldo
Saldo al 01 enero de 2012	1.192.238,28	151.771,34	1.246.939,67
Proveedores	1.192.238,28	151.771,34	1.040.466,94
Empleados	58.358,63	43.866,22	14.492,41
Impuestos	48.545,83	2.009,85	46.535,98
Otros	640.000,00	0,00	640.000,00
Saldo al 31 diciembre 2012	1.939.142,75	197.647,41	2.988.435,01

5. Inventario

La compañía adquiere mensualmente materiales para la construcción y ejecución de las obras. El inventario se descarga de manera periódica. El saldo al 31 de diciembre de 2012 es USD 0,00.

El detalle de los movimientos realizados en el presente ejercicio se detalla a continuación.

6. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo de USD 7.122.706,78 corresponde a los pagos realizados para obras en ejecución. Edificación de Torre 1 por USD 4.996.543,58 y Edificación SC por USD 2.126.163,20.

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 al que están sometidos.

- La depreciación se sujeta a las siguientes porcentajes:

ACTIVO FIJO	PERIODO	METODO
Muebles de Oficina	10 años	Lineal
Muebles y Enseres	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		
Activos Fijos	2012	2011
Muebles de Oficina	5.603,12	5.405,59
Suministros oficina	149,80	15,40
Equipos de Oficina	6.040,40	3.305,97
Equipos de computación	15.342,06	12.904,21
Software	2.576,00	2.576,00
Maquinarias & Equipos	10.787,86	10.787,86
Departamento Extranjero	50.284,12	50.284,12
Torre Bélgica	370.000,00	370.000,00
Torre Shynis Century	445.050,00	445.050,00
Depreciación Acumulada	17.227,45	13.278,43
Muebles y Enseres	933,90	844,00
Suministros oficina		
Equipos de Oficina	4.786,64	461,75
Equipos de computación y Software	6.244,66	8.388,35
Maquinaria, Equipos y Herramientas	5.262,25	3.584,33
Valor en Libros del Activo	888.605,91	887.050,72

Detalle de los movimientos del período

Detalle		
Saldo inicial al 1 de enero de 2012	Parcial	Total
887.050,72		
Adiciones en el Período		5.604,21
Muebles y Enseres	197,53	
Equipos de Oficina	2.734,43	
Equipos de computación	2.437,85	
Suministros Oficina	134,40	
Depreciación del Período		3.949,02
Saldo al 31 de diciembre de 2012		888.605,91

8. Activos a Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2012 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 Milenium	950,000.00
Terreno Costa	48,338.00
Terreno Cumbaya	50,000.00
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,453,288.00

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 2012 el valor pendiente de pago a proveedores, tarjetas de crédito, empleados, obligaciones tributarias, y anticipos obras según registros contables y contratos suma USD 11.760.082,30. El detalle de los movimientos realizados se presenta a continuación.

Proveedores	Saldo
Detalle Obligaciones	
Proveedores Locales	81.703,02
Tarjetas de Crédito	4.197,93
Empleados	13.195,40
Obligaciones Tributarias	13.559,83
Anticipos Obras	11.647.426,12
Total Obligaciones Corto Plazo	11.760.082,30

10. Impuesto a la Renta

El valor de USD 24.106,31 corresponde al impuesto a la Renta del año 2012 a presentarse en el mes de abril del año 2013.

Anticipo calculado

A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

La empresa genero Anticipo de Impuesto a la Renta para el ejercicio 2012 por USD 22,170.87.

11. Participación Trabajadores

Corresponde al 15% participación trabajadores cuyo valor asciende a USD 37.323,87. Este valor se calculó sobre la base de la Utilidad del Ejercicio cuyo valor es de USD 248.825,82

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

12. Obligaciones a Largo Plazo

El saldo de USD 2.697.540,62 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	388.708,79
Préstamos Capital Arraizanez	155.000,00
Préstamo Capital GLS	15.553,80
Cuentas por Pagar Proyecto Parque Central	2.138.278,03
Saldo al 31 de diciembre de 2012	2.697.540,62

13. 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. Adicional se permite la amortización de pérdidas ejercicios anteriores en un periodo de cinco años, sin que exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas. En el ejercicio 2012 se amortizó las pérdidas acumuladas por USD 115.137,87

14. 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 2012 las ventas ascienden a USD 3.609.038,50.

El detalle de los movimientos realizados en el presente ejercicio se detalla a continuación.

Edificio Shyris Century	3.502.927,33
Arrendos	15.529,50
Alicuotas	4.927,81
1. Otros ingresos	85.653,86
Ingresos a diciembre 31 de 2012	3.609.038,50

Notas adicionales:

1. La cuenta Otros Ingresos se compone por los siguientes conceptos:

Indemnizaciones	76.561,62
Intereses Bancarios	10,88
Cancelación Pólizas de Garantía	378,08
Devolución aseguradoras	5.191,20
Reintegró costos y gastos	2.292,87
Varios	1.219,21
Total Otros Ingresos	85.653,86

15. Costo y Gastos

Al 31 de diciembre de 2012 el valor empleado para la realización de los proyectos asciende a USD 3,360,212,68. Para la conciliación tributaria se considera como deducible USD 8,445,97.

16. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de preparación de estos estados financieros (marzo 31 de 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados.