

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios  
**Constructora Hidalgo C. Ltda.**  
Guayaquil, Ecuador



1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **Constructora Hidalgo C. Ltda.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los estados de resultados, estados de inversión de los socios y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas.

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

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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. Nuestro examen se efectuó 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) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886  
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, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **Constructora Hidalgo C. Ltda.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los resultados de sus operaciones, inversión de los socios y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

*PKF&Co,*

21 de marzo de 2012  
Guayaquil Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

Edgar Naranjo L  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

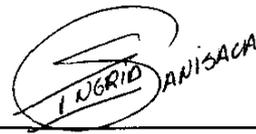


**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo	170.00	1,381.01
Inversiones	1,004.43	372.65
Cuentas por cobrar (Nota C)	37,955.89	19,551.09
Inventarios (Nota D)	1,959,129.05	1,453,392.14
Otros activos	2,200.00	2,200.00
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2,000,459.37</b>	<b>1,476,896.89</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota E)</b>	<b>15,422.76</b>	<b>3,043.64</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2,015,882.13</b>	<b>1,479,940.53</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Sobregiros		1,426.30
Cuentas por pagar (Nota F)	429,381.48	138,576.31
	429,381.48	140,002.61
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota G)</b>	<b>1,073,008.95</b>	<b>776,057.21</b>
<b>INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota H)</b>		
Capital social	400.00	400.00
Aporte para futuro aumento de capital	11,285.16	11,285.16
Reserva legal y facultativa	841.70	841.70
Reserva de capital	465,117.38	465,117.38
Resultados acumulados	35,847.46	86,236.47
	513,491.70	563,880.71
<b>TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>2,015,882.13</b>	<b>1,479,940.53</b>

  
 Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
 Apoderado Especial

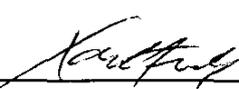
  
 CPA. Ingrid Sanisaca  
 Contadora

**Vea notas a los estados financieros**

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

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas netas	809,586.31	494,743.51
	<u>809,586.31</u>	<u>494,743.51</u>
<b>GASTOS OPERATIVOS:</b>		
Costo de ventas	497,260.97	211,116.68
Gastos de administración y ventas	203,773.79	157,974.04
Depreciaciones	4,691.11	7,164.21
Gastos financieros	28,622.52	14,689.27
Honorarios	10,649.21	11,042.87
Impuestos	6,739.24	6,519.97
	<u>751,736.84</u>	<u>408,507.04</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	57,849.47	86,236.47
PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (Nota I)	(8,677.42)	-
IMPUESTO A LA RENTA (Nota I)	<u>(13,324.59)</u>	-
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><u>35,847.46</u></u>	<u><u>86,236.47</u></u>

  
 Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
 Apoderado Especial

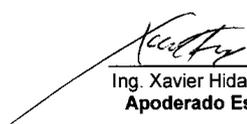
  
 CPA. Ingrid Sanisaca  
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

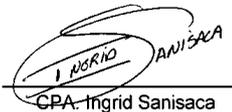
**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva Capital</u>	<u>Resultados Acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2009	400.00	11,285.16	89.70	752.00	465,117.38	40,323.75
Utilidad neta						86,236.47
Distribución de participaciones						(40,323.75)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	400.00	11,285.16	89.70	752.00	465,117.38	86,236.47
Utilidad neta						35,847.46
Pago de dividendos						(86,236.47)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>400.00</u>	<u>11,285.16</u>	<u>89.70</u>	<u>752.00</u>	<u>465,117.38</u>	<u>35,847.46</u>



Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
Apoderado Especial



CPA Ingrid Sanisaca  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	35,847.46	86,236.47
Transacciones que no representan movimientos del efectivo		
Depreciación activos fijos	4,691.11	7,164.21
Ajuste	(17,070.23)	
Depreciación departamento Brisa Lago	0.00	16,927.55
	<u>23,468.34</u>	<u>110,328.23</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION:</b>		
Inversiones	(631.78)	5,229.66
Cuentas por cobrar	(18,404.80)	(4,176.27)
Inventarios	(505,736.91)	(206,056.35)
Otros activos		(2,000.00)
Sobregiros bancarios	(1,426.30)	1,426.30
Cuentas por pagar	290,805.17	(21,240.77)
	<u>(235,394.62)</u>	<u>(226,817.43)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(211,926.28)</u>	<u>(116,489.20)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pasivo a largo plazo	296,951.74	125,416.30
Distribución de utilidades	(86,236.47)	(40,323.75)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	210,715.27	85,092.55
<b>DISMINUCION DEL EFECTIVO</b>	(1,211.01)	(31,396.65)
Saldo del efectivo al inicio del año	1,381.01	32,777.66
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>170.00</u>	<u>1,381.01</u>

  
 Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
 Apoderado Especial

  
 CPA. Ingrid Sanisaca  
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresadas en USDólares)

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

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

**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

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

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

Los inventarios de productos terminados registran la acumulación de los valores incurridos en la construcción de los inmuebles.

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, las que se detallan a continuación:

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

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA****C. CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2010 corresponde a:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Cientes	6,548.25	861.22
Crédito tributario	(1) 31,407.64	18,689.87
	<u>37,955.89</u>	<u>19,551.09</u>

(1) Incluye principalmente US\$12153.57 de crédito tributario por IVA en compras, para el 2009 correspondía US\$13,158.28 correspondiente al anticipo de impuesto a la renta del año 2009.

**D. INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2010 corresponde a:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Inmuebles terminados	(1) 1,527,127.07	1,401,999.69
Inmuebles en construcción	432,001.98	51,392.45
	<u>1,959,129.05</u>	<u>1,453,392.14</u>

(1) A continuación detalle:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Solares 1,2,18 y 26	(1) 85,276.55	85,276.55
Solar 13	(1)	18,731.66
Solar 118	(1) 18,941.46	
Villa solar 1-118	(1) 216,116.49	216,116.49
Villa 43 y 44	(1) 667,057.97	657,580.78
Departamento 3-1 condominio Brisa Lago	106,896.96	106,896.96
Departamento 4-1 condominio Brisa Lago	317,397.25	317,397.25
Departamento 2-1 condominio Brisa Lago 1ere piso	115,440.39	
	<u>1,527,127.07</u>	<u>1,401,999.69</u>

(1) Todos los lotes se encuentran ubicados en el Km 12.5 vía a la costa en la urbanización Laguna Club.

**E. ACTIVOS FIJOS:**

	<b>Saldo al 01/01/2010</b>	<b>Adiciones/ (Bajas)</b>	<b>Saldo al 31/12/2010</b>
Instalaciones	13,455.00		13,445.00
Muebles, enseres y equipos	4,883.00		4,883.00
Equipos de computación	7,228.55	(57.21)	7,171.34
Vehículos	52,426.00		52,426.00
Otros activos	5,838.56		5,838.56
	<u>83,831.11</u>	<u>(57.21)</u>	<u>83,763.90</u>
Depreciación acumulada	<u>(80,787.47)</u>	<u>12,446.33</u>	<u>(68,341.14)</u>
	<u>3,043.64</u>	<u>12,389.12</u>	<u>15,422.76</u>

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA****F. CUENTAS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Proveedores	109,063.52	4,214.78
Contratos de Mutuo (1)	275,000.00	110,000.00
Fondo de garantía (2)		11,000.00
Participación de los trabajadores en las utilidades	8,677.42	
Impuesto a la renta	13,324.59	
Provisiones beneficios sociales y otros (3)	763.17	7,309.67
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		325.77
Servicio de Rentas Internas		5,726.09
Otros	22,552.78	
	<u>421,381.48</u>	<u>138,576.31</u>

- (1) Corresponde a cuatro contratos de préstamos celebrados para financiamiento de varios proyectos (capital de trabajo), por los cuales se firmaron pagarés a un interés del 10%. A continuación el detalle:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Peter Bjerre		15,000.00
María Teresa Pérez	65,000.00	65,000.00
Roxana Ugolotti	30,000.00	30,000.00
TELROSA SA	180,000.00	
	<u>275,000.00</u>	<u>110,000.00</u>

Durante el 2010 se generaron US\$27,000.21 por concepto de pago de intereses sobre estos préstamos.

- (2) Para el 2009 correspondía a dos meses anticipados del canon de arriendo de departamentos por US\$6,000.00 y US\$5,000.00 a Alianza Internacional Portuaria S.A. y Sandra Villa, respectivamente.
- (3) Para el 2009 incluía principalmente US\$3,850.00 por pagar a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, por impuestos, tasas y patentes.

**G. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2010 corresponde a:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Anticipo de clientes	835,672.27	495,941.60
Préstamo de accionistas (1)	220,221.07	260,000.00
Telrosa S.A.	17,115.61	20,115.61
	<u>1,073,008.95</u>	<u>776,057.21</u>

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

## CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.

### H. INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:

**Capital social:** Representa 1000 participaciones al valor nominal de US\$0.40 cada una.

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

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

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

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

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

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

La provisión de impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa del 25% sobre la utilidad tributable anual. La base de cálculo para el impuesto del año 2009 se determinó según se indica a continuación:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Utilidad del ejercicio	57,849.47	86,236.47
Gastos no deducibles	4,126.30	3,023.52
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(8,677.42)</u>	<u>(12,935.47)</u>
Base imponible para el cálculo del Impuesto a la Renta	<u>53,298.35</u>	<u>76,324.52</u>
Impuesto a la Renta Causado	<u>13,324.59</u>	<u>19,081.13</u>

### J. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.