

24248

**PKF**

Accountants &  
business advisers

# **CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2011 y 2010



**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 2011 y 2010, 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. Nuestros exámenes se efectuaron 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 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 2011 y 2010, 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.*

18 de junio del 2012  
Guayaquil Ecuador

*Edgar Naranjo L.*

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

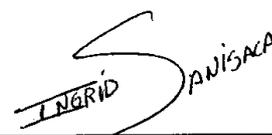


**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo (Nota C)	5,875.78	170.00
Inversiones	331.29	1,004.43
Cuentas por cobrar (Nota D)	51,905.41	37,955.89
Inventarios (Nota E)	1,498,552.00	1,959,129.05
Otros activos	2,200.00	2,200.00
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>1,558,864.48</b>	<b>2,000,459.37</b>
<b>ACTIVOS FIJOS (Nota F)</b>	<b>9,514.65</b>	<b>15,422.76</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,568,379.13</b>	<b>2,015,882.13</b>
<b><u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Obligaciones financieras (Nota G)	8,675.59	
Cuentas por pagar (Nota H)	211,780.47	429,381.48
	<b>220,456.06</b>	<b>429,381.48</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>	<b>564,643.35</b>	<b>1,073,008.95</b>
<b>PASIVOS DIFERIDOS (Nota J)</b>	<b>227,500.00</b>	
<b>INVERSIÓN DE LOS SOCIOS (Nota K)</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	78,135.48	35,847.46
	<b>555,779.72</b>	<b>513,491.70</b>
<b>TOTAL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS SOCIOS</b>	<b>1,568,379.13</b>	<b>2,015,882.13</b>

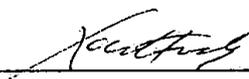
  
 Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
 Apoderado Especial

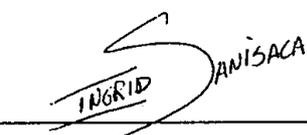
  
 CPA. Ingrid Sanisaca  
 Contadora

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas netas (Nota M)	1,619,148.33	809,586.31
	<u>1,619,148.33</u>	<u>809,586.31</u>
<b>GASTOS OPERATIVOS:</b>		
Costó de ventas (Nota N)	1,068,265.10	497,260.97
Gastos de administración y ventas (Nota O)	149,946.62	203,773.79
Gastos generales (Nota P)	183,491.48	
Depreciaciones	5,908.11	4,691.11
Gastos financieros	3,627.03	28,622.52
Honorarios	4,365.33	10,649.21
Impuestos	20,479.36	6,739.24
Otros gastos	61,242.85	
	<u>1,497,325.88</u>	<u>751,736.84</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	121,822.45	57,849.47
<b>PARTICIPACIÓN DE LOSTRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (Nota L)</b>	(18,273.37)	(8,677.42)
<b>IMPUESTO A LA RENTA (Nota L)</b>	<u>(25,413.60)</u>	<u>(13,324.59)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u><u>78,135.48</u></u>	<u><u>35,847.46</u></u>

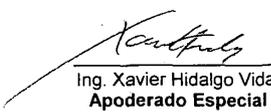
  
 Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
 Apoderado Especial

  
 CPA. Ingrid Sanisaca  
 Contadora

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS SOCIOS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010**

(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 2010	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 1 de enero del 2011	400.00	11,285.16	89.70	752.00	465,117.38	35,847.46
Utilidad neta						78,135.48
Pago de dividendos						(35,847.46)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>400.00</u>	<u>11,285.16</u>	<u>89.70</u>	<u>752.00</u>	<u>465,117.38</u>	<u>78,135.48</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)

	Años terminado al 31 de diciembre del	
	2011	2010
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	78,135.48	35,847.46
Transacciones que no representan movimientos del efectivo		
Depreciación activos fijos	5,908.11	4,691.11
Ajuste		(17,070.23)
	<u>84,043.59</u>	<u>23,468.34</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION:</b>		
Inversiones	673.14	(631.78)
Cuentas por cobrar	(13,949.52)	(18,404.80)
Inventarios	460,577.05	(505,736.91)
Sobregiros bancarios	8,675.59	(1,426.30)
Cuentas por pagar	(217,601.01)	290,805.17
Pasivos diferidos	227,500.00	
	<u>465,875.25</u>	<u>(235,394.62)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>549,918.84</u>	<u>(211,926.28)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pasivo a largo plazo	(508,365.60)	296,951.74
Distribución de utilidades	(35,847.46)	(86,236.47)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(544,213.06)</u>	<u>210,715.27</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	5,705.78	(1,211.01)
Saldo del efectivo al inicio del año	170.00	1,381.01
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>5,875.78</u>	<u>170.00</u>

  
 Ing. Xavier Hidalgo Vidal  
 Apoderado Especial

  
 CPA. Ingrid Sanisaca  
 Contadora

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(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 periodos 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. EFFECTIVO:**

Incluye principalmente a una cuenta corriente mantenida en el Banco Bolivariano C.A. por US\$4,589.64.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 corresponde a:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cientes		9,800.59	6,548.25
Crédito tributario	(1)	42,104.82	31,407.64
		<u>51,905.41</u>	<u>37,955.89</u>

(1) Incluye principalmente US\$21,433.87 (US\$17,562.40 en el 2010) de crédito tributario IVA y US\$12,114.80 (US\$ 9,664.42 en el 2010) correspondiente al anticipo de impuesto a la renta del año 2010.

**E. INVENTARIOS:**

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inmuebles terminados	(1)	1,194,300.81	1,527,127.07
Inmuebles en construcción		304,251.19	432,001.98
		<u>1,498,552.00</u>	<u>1,959,129.05</u>

(1) A continuación detalle:

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Solares 1,2,18 y 26	(2)	50,691.90	85,276.55
Solar 118	(2)	18,941.46	18,941.46
Villa solar 1-118		216,116.49	216,116.49
Villa 43 y 44		368,816.36	667,057.97
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 1er. piso		115,440.39	115,440.39
		<u>1,194,300.81</u>	<u>1,527,127.07</u>

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

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****F. ACTIVOS FIJOS:**

	<u>Saldo al 01/01/2011</u>	<u>Adiciones/ (Bajas)</u>	<u>Saldo al 31/12/2011</u>
Instalaciones	13,445.00		13,445.00
Muebles, enseres y equipos	4,883.00		4,883.00
Equipos de computación	7,171.34		7,171.34
Vehículos	52,426.00		52,426.00
Otros activos	5,838.56		5,838.56
	<u>83,763.90</u>		<u>83,763.90</u>
Depreciación acumulada	<u>(68,341.14)</u>	<u>(5,908.11)</u>	<u>(74,249.25)</u>
	<u>15,422.76</u>	<u>(5,908.11)</u>	<u>9,514.65</u>

**G. OBLIGACIONES FINANCIERAS:**

Corresponde a cheques girados pero no entregados a los proveedores, incluye principalmente del Banco de la Producción por U\$7,122.44.

**H. CUENTAS POR PAGAR:**

		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores		37,274.83	109,063.52
Contratos de Mutuo	(1)	95,000.00	275,000.00
Fondo de garantía	(2)	17,100.00	
Participación de los trabajadores en las utilidades	(3)	21,786.43	8,677.42
Impuesto a la renta		29,594.42	13,324.59
Provisiones beneficios sociales y otros		3,100.00	763.17
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		589.89	
Servicio de Rentas Internas		7,334.90	
Otros			<u>22,552.78</u>
		<u>211,780.47</u>	<u>429,381.48</u>

(1) Corresponde a dos 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:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
María Teresa Pérez	65,000.00	65,000.00
Xavier Hidalgo	30,000.00	
Roxana Ugolotti		30,000.00
TELROSA SA		180,000.00
	<u>95,000.00</u>	<u>275,000.00</u>

Durante el 2011 se generaron US\$ 28,531.01 (US\$27,000.21 para el 2010) por concepto de pago de intereses sobre estos préstamos.

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****H. CUENTAS POR PAGAR:** (Continuación)

(2) Corresponde a dos meses anticipados del canon de arriendo de departamentos por US\$6,000.00, US\$5,000.00 y US\$5,600 a Operadora del Pacifico, Yaraslav Vlasak y Lorenzo Pelazetti; respectivamente.

(3) Corresponde a US\$18,273.37 del 2011 y US\$3,513.06 del año 2010.

**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a:

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Anticipo de clientes		835,672.27
Préstamo de accionistas Telrosa S.A.	(1) 314,643.35	220,221.07
	<u>250,000.00</u>	<u>17,115.61</u>
	<u>564,643.35</u>	<u>1,073,008.95</u>

(1) Durante el 2011 se reclasifico a pasivos diferidos.

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

**J. PASIVOS DIFERIDOS:**

Corresponde a los siguientes anticipos:

<b>Descripción</b>	<b>Monto US\$</b>
IDE - Anticipo Dirección Técnica	106,500.00
IDE - Fondo Mano de Obra	25,000.00
Reservas CC Laguna Plaza	56,000.00
Villa Portofino	30,000.00
Villa Puerto Azul	10,000.00
	<u>227,500.00</u>

**K. 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.

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****K. INVERSIÓN DE LOS SOCIOS:** (Continuación)

**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.

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

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que 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, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

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 Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad del ejercicio	121,822.45	57,849.47
Gastos no deducibles	2,340.91	4,126.30
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(18,273.37)</u>	<u>(8,677.42)</u>
Base imponible para el cálculo del impuesto a la Renta	<u>105,889.99</u>	<u>53,298.35</u>
Impuesto a la Renta Causado	<u>25,413.60</u>	<u>13,324.59</u>

**M. VENTAS NETAS:**

Incluye principalmente US\$644,766.66 por facturas emitidas de reembolsos de gastos al Instituto de Desarrollo Empresarial (IDE).

**CONSTRUCTORA HIDALGO C. LTDA.****N. COSTO DE VENTA:**

Corresponde al siguiente detalle:

<b>Descripción</b>	<b>Monto US\$</b>
Solar 18 - Primera Etapa Urb. Laguna Club	8,687.50
Solar 44 - Segunda Etapa Urb. Laguna Club	9,477.19
VILLA 44	288,764.42
IDE - CTT	42,948.78
Villas 43-4	172,589.92
Isabel Ruilova	206,664.13
Naportec	2,799.89
Baldysa	36,333.27
	<u>1,068,265.10</u>

**O. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS:**

Incluye principalmente US\$35,600.26 de sueldos y US\$103,629.81 otras remuneraciones que no son gravadas para los empleados de la compañía.

**P. GASTOS GENERALES:**

Incluye principalmente US\$121,493.26 por el reintegro del personal IDE.

**Q. 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.