

# Deloitte.

Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 225 1319  
Quito - Ecuador  
Av. Tulcán 803  
Telf: (593 4) 245 2770  
Guayaquil - Ecuador  
www.deloitte.com/ec

Abril 13, 2010

151994

Señores  
Superintendencia de Compañías  
Presente

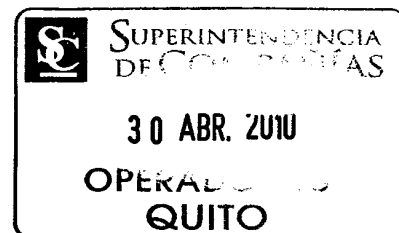
Estimados señores:

Adjunto encontrarán un (1) ejemplar de los Estados Financieros de Ekron Construcciones S.A. por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de los Auditores Independientes, cuyo expediente es el No. 151994.

Atentamente,



David Liger  
Gerente de Auditoría



# **Ekron Construcciones S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2009 e Informe de  
los Auditores Independientes*

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Ekron Construcciones S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Ekron Construcciones S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos 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 si los estados financieros no contienen errores importantes.

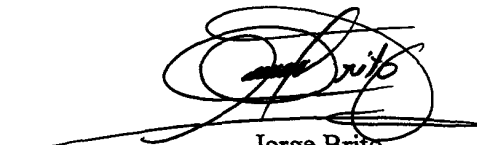
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas 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 referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Ekron Construcciones S.A. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

*Deloitte & Touche*

Quito, Abril 29, 2010  
Registro No. 019

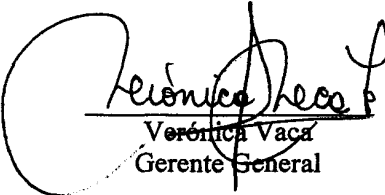
  
Jorge Brito  
Licencia No. 21540

**EKRON CONSTRUCCIONES S.A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos		65
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3	1,435
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>3,259</u>
Total activos corrientes		<u>4,759</u>
CONSTRUCCIONES EN CURSO	5	<u>853</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	6	
Maquinarias y equipos		198
Vehículos		122
Muebles y enseres		1
Equipos de computación		<u>21</u>
Total		342
Menos depreciación acumulada		<u>45</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>297</u>
TOTAL		<u>5,909</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Verónica Vaca  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO  
DE LOS ACCIONISTAS**

**Notas (en miles de U.S. dólares)**

**PASIVOS CORRIENTES:**

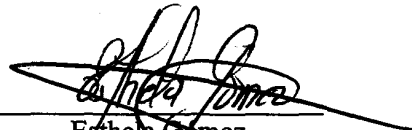
Sobregiro bancario		954
Cuentas por pagar		74
Contrato de construcción, neto de anticipos	7	3,479
Participación a trabajadores	8	67
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>394</u>
Total pasivos corrientes		<u>4,968</u>

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:**

Capital social	10	287
Reserva legal		143
Reserva facultativa		249
Utilidades retenidas		<u>262</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>941</u>

**TOTAL** 5,909

---

  
Esthela Gomez  
Gerente Administrativa  
Financiera

  
Lina Erazo  
Contadora General

**EKRON CONSTRUCCIONES S.A.**

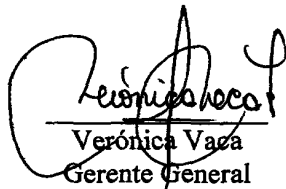
**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

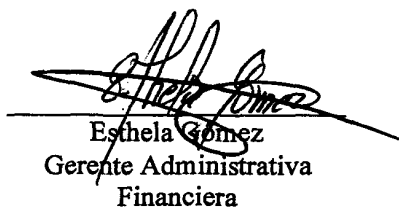
---

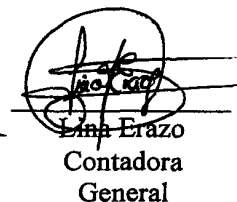
	<b><u>Notas</u></b>	<b>(en miles de U.S. dólares)</b>
INGRESOS:	11	
Ingresos por el contrato de avance de obra		7,286
Honorarios por administración		1,423
Ingresos por el contrato de obra terminada		<u>990</u>
Total		<u>9,699</u>
 COSTOS DE OPERACIÓN		 <u>8,205</u>
 MARGEN BRUTO		 1,494
 GASTOS OPERACIONALES		 <u>900</u>
 UTILIDAD DE OPERACIONES		 594
 OTROS GASTOS, NETO		 <u>147</u>
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		 <u>447</u>
 MENOS:		
Participación a trabajadores	8	67
Impuesto a la renta	9	<u>118</u>
Total		<u>185</u>
 UTILIDAD NETA		 <u>262</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Verónica Vaza  
Gerente General

  
Esthela Gómez  
Gerente Administrativa  
Financiera

  
Lina Erazo  
Contadora  
General

**EKRON CONSTRUCCIONES S.A.**

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

---

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
Saldos al 31 de diciembre del 2008	287	143	249	542	1,221
Utilidad neta				262	262
Dividendos pagados	—	—	—	(542)	(542)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>287</u>	<u>143</u>	<u>249</u>	<u>262</u>	<u>941</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Esthela Gómez  
Gerente Administrativa  
Financiera

  
Lina Brazo  
Contadora  
General



**EKRON CONSTRUCCIONES S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

---

(en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de clientes	9,265
Pagado a proveedores y trabajadores	(1,385)
Participación a trabajadores	(121)
Impuesto a la renta	(147)
Incremento de construcciones en curso	(19,985)
Anticipo de proyectos	12,635
Otros gastos, neto	<u>(147)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>115</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición de propiedades y equipo	(297)
Precio de venta de propiedades y equipos	<u>25</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(272)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Dividendos pagados y efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(542)</u>
CAJA Y BANCOS:	
Disminución neta durante el año	(699)
Saldo al comienzo del año	<u>764</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>65</u></u>

(Continúa...)

**EKRON CONSTRUCCIONES S.A.**

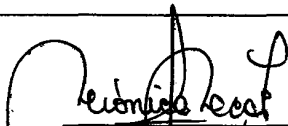
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**


(en miles de U.S. dólares)

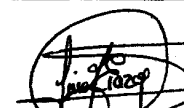
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO  
NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta	262
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	25
Costos de proyectos provenientes de construcciones en curso	8,082
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar comerciales	(434)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(1,559)
Contrato de construcción, neto de anticipos	(7,350)
Cuentas por pagar	2
Participación a trabajadores	(54)
Impuesto a la renta	(29)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>1,170</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>115</u></b>

Ver notas a los estados financieros

  
Verónica Vaca  
Gerente General

  
Estrella Gómez  
Gerente Administrativa  
Financiera

  
Lina Erazo  
Contadora  
General

## **EKRON CONSTRUCCIONES S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

---

#### **1. OPERACIONES**

Ekron Construcciones S.A., fue constituida en el Ecuador el 28 de junio de 2004 y su actividad principal es la compra, construcción, promoción, administración, venta, arrendamiento y concesión de toda clase de obras civiles.

Los principales contratos de construcción y dirección técnica constituyen los firmados con sus compañías relacionadas Referencecorp S.A., y Urbanizadora Naciones Unidas S.A., para la administración y construcción del Centro Comercial Quicentro Shopping del Sur y la remodelación y ampliación del Centro Comercial Quicentro Shopping ubicado en la zona norte de Quito, respectivamente.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**Caja y Bancos** - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

**Cuentas por Cobrar** - Han sido valuadas a su valor nominal.

**Valuación de Propiedades y Equipos** - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para maquinaria y muebles y enseres, 3 para equipos de computación, 5 para vehículos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

**Provisiones para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta** - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 25% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

**Ingresos por servicios** - Se reconocen en función de la prestación de los servicios.

**Ingresos y Costos por Contratos de Construcción** - Se reconocen en base a los métodos de avance de obra o contrato terminado como sigue:

- .. ***Método de Avance de Obra*** - Bajo este método el ingreso del contrato se reconoce en función de los costos incurridos para alcanzar la etapa de terminación, resultando en el registro de ingresos, gastos y utilidad que puedan ser atribuidos a la proporción de trabajo terminado. Los ingresos y costos del contrato son reconocidos en resultados en los períodos contables, en que se ejecuta el trabajo.
- .. ***Método del Contrato Terminado*** - Bajo este método, los ingresos del contrato y los costos asociados serán reconocidos a la terminación del contrato, determinando la utilidad o pérdida generada. El monto en que los costos acumulados exceden los anticipos de clientes se presenta en el balance general como un activo corriente, y el excedente de los anticipos de clientes sobre los costos acumulados se presenta como un pasivo corriente.

### **3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Club Independiente del Valle	718
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.	541
CCCH - Centro Comercial Los Chillos S.A.	116
Consortio Tena	46
Referencecorp S.A.	<u>14</u>
Total	<u>1,435</u>

### **4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Impuesto al valor agregado - IVA	2,223
Otras cuentas por cobrar y gastos pagados por anticipado	<u>1,036</u>
Total	<u>3,259</u>

## 5. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Un resumen de construcciones en curso es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Proyecto "Ampliación y remodelación Quicentro Shopping" (1)	783
Otros	<u>70</u>
Total	<u>853</u>

(1) Corresponde al contrato para la ampliación y remodelación del Centro Comercial Quicentro Shopping, ubicado en la Av. Naciones Unidas, en la ciudad de Quito (Ver Nota 12).

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de propiedades y equipos fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo neto al comienzo del año	50
Adquisiciones	297
Ventas y/o retiros	(25)
Depreciación	<u>(25)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>297</u>

## 7. CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN, NETO DE ANTICIPOS

Un resumen del contrato de construcción, neto de anticipos es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Construcciones en curso - Proyecto Quicentro Sur (Nota 12)	21,587
Anticipos de proyectos	<u>(25,066)</u>
Total	<u>3,479</u>

El movimiento del contrato de construcción fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al inicio del año	2,020
Adiciones de construcciones en curso	(19,258)
Anticipos recibidos	12,635
Costos transferidos al costo de operación	<u>8,082</u>
Saldo al fin del año	<u>3,479</u>

## 8. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. El movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	121
Provisión del año	67
Pagos efectuados	<u>(121)</u>
Saldo al fin del año	<u>67</u>

## 9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	380
Gastos no deducibles	123
Ingresos exentos	(48)
Otras partidas conciliatorias	<u>17</u>
Utilidad gravable	<u>472</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>118</u>

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta fue como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Saldo al comienzo del año	25
Provisión del año	118
Pagos efectuados	<u>(147)</u>
Saldo al fin del año (incluidos en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar)	<u>(4)</u>

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2006 al 2009.

## 10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

**Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 286,800 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 11. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

(en miles de U.S. dólares)

Honorarios por administración, construcción y dirección arquitectónica	<u>1,398</u>
Honorarios por administración del personal	<u>74</u>
Venta de propiedades	<u>25</u>

## 12. COMPROMISOS

### Contratos de Construcción y Dirección Técnica por Administración:

- El 1 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato de construcción y dirección técnica por 24 meses con Referencecorp S.A., por la administración del Proyecto Quicentro Sur, la fecha estimada de terminación del contrato se ha establecido en agosto 2010. El presupuesto referencial para dicho contrato asciende a US\$28 millones. El honorario establecido que percibirá la constructora por la dirección y administración del proyecto equivale al 8% sobre los costos directos reales incurridos en la obra, los mismos que serán facturados mensualmente. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los honorarios percibidos por la constructora ascienden a US\$918 mil y US\$647 mil respectivamente. El método contable aplicado para el reconocimiento de ingresos y costos del contrato es el de obra termina.
- El 1 de marzo del 2009, la Compañía celebró un contrato de construcción y dirección técnica por 18 meses con Urbanizadora Naciones Unidas S.A., por la administración del Proyecto Remodelación y Ampliación del centro comercial Quicentro Shopping. El presupuesto referencial para dicho contrato asciende a US\$9 millones. El honorario establecido que percibirá la constructora por la dirección y administración del proyecto equivale al 8% sobre los costos directos reales incurridos en la obra, los mismos que serán facturados mensualmente. El 23 de noviembre del 2009 las partes suscribieron un adendum al contrato mencionado anteriormente, en donde se determina que los honorarios correspondientes al 8% serán facturados a partir del mes de enero del 2010, por lo cual a partir del mencionado mes se facturará el valor acumulado al 31 de diciembre del 2009, y la facturación se realizará mensualmente hasta la finalización del proyecto. El método contable aplicado para la ejecución del contrato se ha determinado por

Método de Avance de Obra, con lo cual, la constructora presentará una factura de los costos incurridos al 31 de diciembre del 2009.

**Contratos de Prestación de Servicios de Diseño Arquitectónico**

- El 5 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico por 24 meses con Referencecorp S.A., para que realice los estudios de diseño y la dirección arquitectónica del proyecto Quicentro Sur, el mismo que comprende los siguientes aspectos: estudios preliminares, ante-proyecto, proyecto definitivo, detalles constructivos, especificaciones y cuadro de acabados y dirección arquitectónica. El honorario establecido asciende a US\$600 mil, el mismo que no será incrementado por ningún concepto. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 los honorarios percibidos por la constructora ascienden a US\$158 mil y US\$400 mil respectivamente.
- El 3 de marzo del 2008, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios de diseño arquitectónico por 15 meses con Urbanizadora Naciones Unidas S.A., para que realice los estudios de diseño y la dirección arquitectónica del proyecto Remodelación y Ampliación del Quicentro Shopping, el mismo que comprende los siguientes aspectos: estudios preliminares, ante-proyecto, proyecto definitivo, detalles constructivos, especificaciones y cuadro de acabados y dirección arquitectónica. El honorario establecido asciende a US\$348 mil, el mismo que no será incrementado por ningún concepto. El 23 de noviembre del 2009, las partes suscribieron un adendum al contrato en donde se estipula que los honorarios por este concepto se facturarán a partir de enero 2010, por lo cual a partir del mes mencionado se facturará el valor acumulado al 31 de diciembre del 2009, y la facturación se realizará mensualmente hasta la finalización del proyecto.

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 29 del 2010) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---