



Auditores y Asesores Gerenciales C. Ltda.

**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**Referencia: RUC 0990288585001**





Audidores y Asesores Gerenciales C. Ltda.

**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

|                  |   |                                                  |
|------------------|---|--------------------------------------------------|
| US\$             | - | Dólares estadounidenses                          |
| IVA              | - | Impuesto al Valor Agregado                       |
| NIIF             | - | Normas Internacionales de Información Financiera |
| Superintendencia | - | Superintendencia de Compañías                    |
| SRI              | - | Servicio de Rentas Internas                      |
| Conbaquerizo     | - | Conbaquerizo Cía. Ltda.                          |





Audidores y Asesores Gerenciales C. Ltda.

Urdesa Norte Calle Segunda # 203 entre Av. 2da. y Av. 3ra.  
Apartado Postal 09 - 01- 9431 Guayaquil - Ecuador  
PBX: (593 4) 2381078, (593 4) 6001781  
Fax: (593 4) 2889323 • Celular: 084367011  
info@aseger.com.ec • www.aseger.com.ec

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del  
Directorio y Accionistas de

### CONBAQUERIZO CIA. LTDA.

Guayaquil, 31 de marzo del 2010

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Conbaquerizo Cía. Ltda. que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

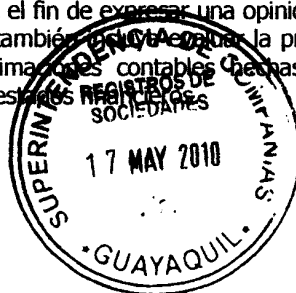
#### Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La preparación y presentación razonable de los estados financieros con sus notas explicativas de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Esta responsabilidad incluye implementar y mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de tal forma que se mantengan libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en el Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

#### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con ~~Normas Internacionales de Auditoría~~. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.





Audidores y Asesores Gerenciales C. Ltda.

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**  
Guayaquil, 31 de marzo del 2010

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

#### **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CONBAQUERIZO CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2009, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

#### **Énfasis**

5. Sin calificar nuestra opinión, dirigimos la atención a la Nota 21 a los estados financieros, en la cual se describe que al 31 de diciembre de 2009, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con compañías y partes relacionadas por US\$553,807 y US\$1,445,818 (corto y largo plazo), respectivamente; adicionalmente, durante 2009 efectuó transacciones con dichas compañías que representaron ingresos y costos para la Compañía, cuyos montos se exponen en la mencionada Nota. Por lo indicado, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

**ASEGER, Auditores y Asesores Gerenciales Cía. Ltda.**

No. de Registro en  
la Superintendencia  
de Compañías: 615

Einstein Delgado Loo  
Socio  
Registro No. 34875



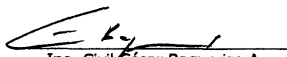
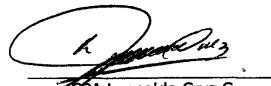
**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.****BALANCES GENERALES**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008

(Expresados en dólares estadounidenses)

| Activo                          | Referencia a<br>Notas | Pasivo y patrimonio |                   | Referencia a<br>Notas                      |                  |                   |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|--------------------------------------------|------------------|-------------------|
|                                 |                       | 2009                | 2008              |                                            | 2009             | 2008              |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>         |                       |                     |                   | <b>PASIVO CORRIENTE</b>                    |                  |                   |
| Caja y bancos                   | 3                     | <u>46,121</u>       | <u>103,822</u>    | Sobregiros bancarios                       | 3                | <u>884,409</u>    |
| Documentos y cuentas por cobrar |                       |                     |                   | Obligaciones bancarias - porción corriente | 9                | <u>2,036,740</u>  |
| Clientes                        | 4                     | 619,699             | 511,066           | Documentos y cuentas por pagar             | 10               | 1,032,827         |
| Compañías y partes relacionadas | 21                    | 553,807             | 1,661,024         | Proveedores                                | 21               | 532,092           |
| Impuestos y retenciones         | 16                    | 760,848             | 471,879           | Compañías y partes relacionadas            | 11               | 462,932           |
| Otras cuentas por cobrar        | 5                     | <u>357,596</u>      | <u>156,383</u>    | Impuestos y retenciones                    | 11               | 462,932           |
|                                 |                       | <u>2,291,950</u>    | <u>2,800,352</u>  | Otras cuentas por pagar                    | 12               | <u>583,837</u>    |
|                                 |                       |                     |                   |                                            | <u>2,611,688</u> | <u>1,834,438</u>  |
| Obras en ejecución              | 6                     | 1,377,109           | 1,188,345         |                                            |                  |                   |
| Total del activo corriente      |                       | <u>3,715,180</u>    | <u>4,092,519</u>  | Pasivos acumulados                         | 13               | <u>65,811</u>     |
|                                 |                       |                     |                   |                                            |                  | <u>107,336</u>    |
| <b>ACTIVO FIJO, NETO</b>        | 7                     | 491,537             | 712,421           | Total del pasivo corriente                 |                  | 5,598,648         |
|                                 |                       |                     |                   |                                            |                  | 2,594,230         |
| <b>DERECHO FIDUCIARIO</b>       | 8                     | 9,760,220           | 8,994,203         | <b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>                | 14               | 1,954,114         |
|                                 |                       |                     |                   |                                            |                  | 5,447,275         |
| <b>OTROS ACTIVOS</b>            |                       | <u>204,782</u>      | <u>298,811</u>    | <b>PASIVO DIFERIDO</b>                     | 15               | 5,999,793         |
|                                 |                       |                     |                   |                                            |                  | 5,588,454         |
| Total del activo                |                       | <u>14,171,719</u>   | <u>14,097,954</u> | <b>PATRIMONIO (Véase estados adjuntos)</b> |                  | <u>619,164</u>    |
|                                 |                       |                     |                   |                                            |                  | <u>467,995</u>    |
|                                 |                       |                     |                   | Total del pasivo y patrimonio              |                  | <u>14,171,719</u> |
|                                 |                       |                     |                   |                                            |                  | <u>14,097,954</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros

  
Ing. Civil César Baquerizo A.  
Gerente General  
CPA Leopoldo Cruz C.  
Contador General

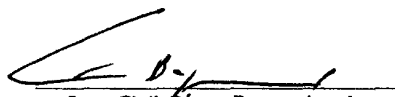


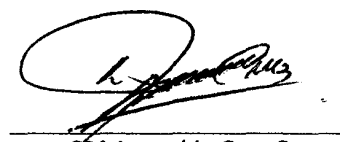
**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**

Años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|                                                                                            | Referencia a<br><u>Notas</u> | <u>2009</u>         | <u>2008</u>         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ventas, netas                                                                              | 18                           | 10,437,037          | 5,961,588           |
| Costo de construcción                                                                      | 19                           | ( 8,987,236)        | ( 4,362,358)        |
| Utilidad bruta                                                                             |                              | <u>1,449,801</u>    | <u>1,599,230</u>    |
| Gastos Operacionales                                                                       |                              |                     |                     |
| Administración y ventas                                                                    | 20                           | ( 1,091,336)        | ( 1,541,261)        |
| Depreciación                                                                               | 7                            | ( 62,973)           | ( 9,003)            |
| Amortización                                                                               |                              | ( 39,282)           | -                   |
|                                                                                            |                              | <u>( 1,193,591)</u> | <u>( 1,550,264)</u> |
| Utilidad antes de participación de trabajadores<br>en las utilidades e impuesto a la renta |                              | 256,210             | 48,966              |
| Participación de los trabajadores en las utilidades                                        | 16                           | ( 38,432)           | ( 7,345)            |
| Impuesto a la renta                                                                        | 16                           | ( 74,950)           | ( 75,368)           |
| Utilidad (pérdida) neta del año                                                            |                              | <u>142,828</u>      | <u>( 33,747)</u>    |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Civil César Baquerizo A.  
Gerente General

  
CPA Leopoldo Cruz C.  
Contador General



**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|                                                                             | Referencia a<br>Notas | 2009               | 2008               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>                   |                       |                    |                    |
| Utilidad (pérdida) neta del año                                             |                       | 142,828            | (33,747)           |
| Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:          |                       |                    |                    |
| Depreciación                                                                | 7                     | 62,973             | 9,003              |
| Amortización                                                                |                       | 39,282             | -                  |
|                                                                             |                       | <u>245,083</u>     | <u>(24,744)</u>    |
| Cambios en activos y pasivos:                                               |                       |                    |                    |
| Documentos y cuentas por cobrar                                             |                       | 570,217            | 646,892            |
| Obras en ejecución                                                          |                       | (188,764)          | 174,622            |
| Derecho fiduciario                                                          |                       | (766,017)          | (5,209,049)        |
| Otros activos                                                               |                       | 54,747             | 201,225            |
| Documentos y cuentas por pagar                                              |                       | 766,700            | (3,173,033)        |
| Pasivo diferido                                                             |                       | 622,082            | 5,408,822          |
| Pasivos acumulados                                                          |                       | <u>(41,525)</u>    | <u>(112,964)</u>   |
| Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación      |                       | <u>1,262,523</u>   | <u>(2,088,229)</u> |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>                   |                       |                    |                    |
| Movimiento, netos de Activo fijo                                            | 7                     | (59,006)           | 29,057             |
| Disminución de inversiones temporales                                       |                       | -                  | 4,941              |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión      |                       | <u>(59,006)</u>    | <u>33,998</u>      |
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>              |                       |                    |                    |
| Aumento (disminución) en Obligaciones bancarias                             |                       | (1,817,894)        | 2,041,983          |
| Pago de dividendos                                                          |                       | (83,300)           | (56,310)           |
| Aportes para futuras capitalizaciones                                       |                       | 36,000             | -                  |
| Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento |                       | <u>(1,865,194)</u> | <u>1,985,673</u>   |
| Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo                     |                       | (661,677)          | (68,558)           |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año                       | 3                     | <u>(176,611)</u>   | <u>(108,053)</u>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                        | 3                     | <u>(838,288)</u>   | <u>(176,611)</u>   |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Civil César Baquerizo A.  
Gerente General

  
CPA Leopoldo Cruz C.  
Contador General



**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
Años terminados el 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en dólares estadounidenses)

|                                                                                                        | Capital | Aporte para futuro aumento de capital | Reserva legal | Reserva facultativa | Reserva de capital | Reserva por valuación | Resultados acumulados | Total    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------|
| Saldos al 1 de enero del 2008                                                                          | 2,000   | 18,000                                | 5             | 41                  | 23,530             | 377,929               | 136,547               | 558,052  |
| Resolución de la Junta General de Accionistas: Pago de dividendos                                      |         |                                       |               |                     |                    |                       |                       |          |
| Apropiación Reserva Legal                                                                              |         |                                       | 13,576        |                     |                    |                       | (56,310)              | (56,310) |
| Utilidad neta del año                                                                                  |         |                                       |               |                     |                    |                       | (13,576)              | -        |
| Saldos al 31 de diciembre del 2008                                                                     | 2,000   | 18,000                                | 13,581        | 41                  | 23,530             | 377,929               | 32,914                | (33,747) |
| Reversión de aporte (Nota 17)                                                                          |         | (18,000)                              |               |                     |                    |                       | 18,000                | -        |
| Otros ajustes menores                                                                                  |         |                                       |               |                     |                    |                       | 55,641                | 55,641   |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 7 de agosto del 2009: Aporte para aumento de capital |         | 48,000                                |               |                     |                    |                       | (12,000)              | 36,000   |
| Resolución de la Junta General de Accionistas del 21 de enero del 2009: Pago de dividendos             |         |                                       |               |                     |                    |                       | (83,300)              | (83,300) |
| Utilidad neta del año                                                                                  |         |                                       |               |                     |                    |                       | 142,828               | 142,828  |
| Apropiación Reserva Legal                                                                              |         |                                       | 14,283        |                     |                    |                       | (14,283)              | -        |
| Saldos al 31 de diciembre del 2009                                                                     | 2,000   | 48,000                                | 27,864        | 41                  | 23,530             | 377,929               | 139,800               | 619,164  |

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. César Baquerizo A.  
Gerente General

  
CPA Leopoldo Cruz C.  
Contador General



**CONBAQUERIZO CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2009 y 2008**

**NOTA 1 - OBJETO SOCIAL Y OPERACIONES**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública en el Cantón Guayaquil, el 6 de Julio de 1976, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 7 de Octubre del 1976. La Compañía se dedica principalmente a la construcción, urbanización, venta de inmuebles (casas, propiedades, terrenos). El Socio mayoritario de la Compañía es el Sr. César Baquerizo Silva. (Véase Nota 17).

Durante el año 2009 se avanzaron importantes proyectos como los de Urbanización Parque Magno, ubicado en Samborondón, Ciudad Colón, Consulado Americano de Guayaquil, Centro Comercial Village Plaza, entre otras.

Conbaquerizo Cía. Ltda. forma parte del Grupo Conbaquerizo. Las operaciones de Conbaquerizo Cía. Ltda. con compañías del referido grupo ascienden al 31 de diciembre del 2009 a US\$553,807 en cuentas por cobrar (2008:US\$1,661,024), US\$521,542 (2008: US\$302,908) en cuentas por pagar. Las transacciones del año ascienden en compras de bienes y servicios US\$1,550,441 (2008: US\$1,436,841)

**Situación financiera mundial**

En el año 2009, la situación financiera global ha evidenciado una lenta reactivación, luego de la crisis económica mundial que ha afectado la economía del país principalmente en lo relacionado a: la disminución sustancial en el precio del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública, incremento en el gasto corriente; e importante déficit presupuestario aún sin fuentes de financiamiento, entre otros factores que han hecho que el país entre un proceso de deterioro caracterizado, entre otros aspectos, por altas tasas de inflación, calificación del país como de alto riesgo, encarecimiento y acceso restringido a líneas internacionales de crédito, caída progresiva de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra.

Para Conbaquerizo Cía. Ltda. la situación antes mencionada no ha generado efectos significativos en sus operaciones, considerando que entre el 2008 y 2009 la Compañía presenta un incremento en sus resultados netos de aproximadamente 192%, sin embargo como parte de giro de negocio inmobiliario presenta al 31 de diciembre del 2009 un déficit de capital de trabajo de US\$1,883,468 (2008: superávit US\$1,498,289) originado principalmente por el financiamiento bancario para las obras en construcción, cuyos flujos se van generando a medida del avance de obra. La Administración de la Compañía, espera superar esta situación financiera en el mediano plazo y asegurar la continuidad de las operaciones de la Compañía mediante la reestructuración de sus pasivos.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros –**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.2004 del 21 de agosto del 2006 determinó que las compañías bajo su control debían adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2009. Posteriormente mediante Resolución ADM No. 08199 del 3 de julio del 2008, ratificó dicha fecha de aplicación. Sin embargo, el 20 de noviembre del 2008 mediante Resolución No. 08.G.DSC la Superintendencia estableció un nuevo cronograma de aplicación obligatoria, el cual se menciona a continuación:

- A partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. (Período de transición: 2009).
- A partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4, 000,000 al 31 de diciembre del 2007, las holding o las tenedoras de acciones, las compañías estatales y de economía mixta, y la sucursales de compañía extranjera. (Período de transición: 2010). Conbaquerizo Cía. Ltda. se encuentra en este grupo por lo que a partir del 1 de enero del 2011 adoptará de acuerdo a esta Resolución las NIIF para la elaboración de sus estados financieros.
- A partir del 1 de enero del 2012: Todas las demás compañías que no sean consideradas en los dos grupos anteriores. (Período de transición: 2011)

En ésta última Resolución se establece que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) estarán vigentes hasta la fecha en que las compañías adopten las NIIF según el cronograma antes mencionado.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

Para efectos de presentación de estados financieros comparativos, se han realizado ciertas reclasificaciones a los estados financieros del año 2009 y 2008.

### **b) Efectivo y equivalentes de efectivo -**

Incluye el efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios.

### **c) Reconocimiento de ingresos y costos -**

Se efectúan de acuerdo con los siguientes métodos:

- 1) Para las obras contratadas con precio fijo, los ingresos se registran con base en las planillas presentadas, que incluyen reajustes de precios elaborados de acuerdo a los trabajos ejecutados conforme a las especificaciones de los contratos firmados. Los costos son registrados a medida que se incurren.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

- 2) Para la venta de departamentos y casas con su respectivo terreno; los beneficios y riesgos inherentes al derecho de propiedad son transferidos una vez que el comprador haya pagado la totalidad del precio pactado.

La Compañía utiliza para la transferencia de sus departamentos y casas con su respectivo terreno un sistema de reconocimiento de ingresos y costos que es sustancialmente similar al método denominado "base acumulado", el cual, para su implantación, considera básicamente las siguientes condiciones: i) que el banco, quien financia al comprador parte la compra, haya transferido los recursos financieros a Conbaquerizo Cía. Ltda., y ii) se haya suscrito la escritura de venta de los bienes inmuebles. Bajo este mecanismo, los ingresos por ventas y los costos de los bienes vendidos son registrados en resultados al momento en que se cumplen las condiciones antes mencionadas.

- 3) Para el caso de los contratos de administración se factura el honorario por la dirección técnica en función del porcentaje acordado. Los costos de la obra los asume el contratista.

### **d) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes y Provisión para cuentas incobrables -**

Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses.

Se constituye una provisión con cargo a los resultados del año para cubrir deterioros en las cuentas y documentos por cobrar de la Compañía.

### **e) Obras en ejecución -**

Se muestran al valor de los desembolsos realizados en el desarrollo de las diferentes obras. Los costos de construcción se activan hasta el momento en que se cumplen con las condiciones de reconocimiento de venta, detallados en el literal c), anterior.

### **f) Activo fijo -**

El rubro se muestra al costo histórico, o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo a lo dispuesto en la NEC 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

### **g) Derecho Fiduciario -**

Corresponde a los derechos que tiene la Compañía sobre los contratos de fideicomiso de administración y garantía sobre los proyectos inmobiliarios, Parque Magno y Loma Vista, que está llevando a cabo. Dichos fideicomisos tienen como objeto garantizar el cumplimiento de los pagos de las obligaciones. Véase Nota 8.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

### **h) Participación de los trabajadores en las utilidades -**

De acuerdo al Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Véase Estados de Cambios en el Patrimonio y Nota 16.

### **i) Impuesto a la Renta -**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía utilizó la tasa del 25% para calcular su impuesto a la renta a pagar.

### **j) Reserva legal -**

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades netas anuales se debe apropiar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### **k) Reserva de capital -**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

El saldo acreedor de la Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los Socios al liquidarse la Compañía.

### **l) Reserva por valuación -**

El saldo acreedor de la Reserva por valuación podrá capitalizarse en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, con la autorización previa de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

## **NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

(Véase página siguiente)

**NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**  
(Continuación)

|                                  | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Caja                             | 1,020            | 432              |
| Bancos locales (1)               | <u>45,101</u>    | <u>103,390</u>   |
|                                  | 46,121           | 103,822          |
| Sobregiros bancarios (2)         | <u>(884,409)</u> | <u>(280,433)</u> |
| Efectivo neto y sus equivalentes | <u>(838,288)</u> | <u>(176,611)</u> |

- (1) Los fondos depositados en bancos locales no cuentan con restricciones al 31 de diciembre del 2009, y representan cuentas corrientes en bancos locales, sobre los cuales no se generan intereses.
- (2) Comprende fundamentalmente sobregiros contables originados principalmente por cheques de anticipo entregados a proveedores de materiales de construcción, los cuales a la fecha de emisión de los presentes estados financieros se mantienen pendientes de cobro.

**NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**

Composición:

|                                        | <u>2009</u>     | <u>2008</u>      |
|----------------------------------------|-----------------|------------------|
| Clientes                               | 679,296         | 632,478          |
| (-) Provisión para cuentas incobrables | <u>(59,597)</u> | <u>(121,412)</u> |
| Cuentas por cobrar clientes, neto      | <u>619,699</u>  | <u>511,066</u>   |

Las cuentas por cobrar Clientes incluyen principalmente facturas por cobrar por los avances de obra realizados, los cuales no generan intereses y se vencen en el corto plazo.

Al 31 de diciembre del 2009, la antigüedad de las cuentas por cobrar tiene los siguientes vencimientos:

|                | <u>2009</u>    |
|----------------|----------------|
| Por vencer     | -              |
| Vencido:       |                |
| 1 a 30 días    | 18,185         |
| 31 a 60 días   | 306,247        |
| 61 a 90 días   | 4,381          |
| Más de 90 días | <u>350,483</u> |
| Total          | <u>679,296</u> |

El movimiento de la cuenta Provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

|                               | <u>2009</u>         | <u>2008</u>    |
|-------------------------------|---------------------|----------------|
| Saldo al 1 de enero           | 121,412             | 121,412        |
| Provisión del año             | -                   | -              |
| Castigo de cuentas por cobrar | <u>(61,815) (1)</u> | <u>-</u>       |
| Saldo al 31 de diciembre      | <u>59,597</u>       | <u>121,412</u> |

**NOTA 4 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES**  
(Continuación)

- (1) Castigo de cuentas por cobrar con antigüedad superior a 5 años, que se encontraban totalmente provisionadas.

**NOTA 5 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

|                          | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Depósitos en garantía    | 264,042 (1)    | 16,819         |
| Valores por liquidar     | 42,409         | 79,884         |
| Empleados                | 8,388          | 34,589         |
| Anticipo a proveedores   | 7,253          | 17,091         |
| Otras cuentas por cobrar | 35,505         | 8,000          |
|                          | <u>357,596</u> | <u>156,383</u> |

- (1) Corresponde a depósitos en garantía realizados principalmente a ADELCA Acerías del Ecuador C.A. por US\$120,000 para asegurar la compra de materiales de construcción (120 toneladas de varillas de hierro) y US\$143,779 para asegurar cobrabilidad en operaciones de factoring con Factor Logros de Ecuador S.A. (US\$65,460) y Factoring Galacredit S.A. (US\$78,319).

**NOTA 6 - OBRAS EN EJECUCION**

Representa principalmente la inversión en obras contratadas por personas naturales y jurídicas que se encuentran en proceso de ejecución al cierre del año.

Composición:

|                                  | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Consulado Americano de Guayaquil | 1,039,243 (1)    | -                |
| Ingenio Miguel Angel             | 244,979 (2)      | -                |
| Centro Comercial Village Plaza   | 26,580 (3)       | 589,122          |
| Ciudad Colón                     | 6,253            | 120,208          |
| Edificio La Ganga                | -                | 129,265          |
| Gonzalo Merino                   | -                | 110,874          |
| Otras menores                    | 60,054           | 238,876          |
|                                  | <u>1,377,109</u> | <u>1,188,345</u> |

- (1) Comprende la Construcción del Edificio del Consulado General de los Estados Unidos de Norte América en la ciudad de Guayaquil, obra que fue iniciada en mayo del 2009, y que se espera concluir en el año 2011. Véase Nota 22.
- (2) Comprende la Construcción del Ingenio Miguel Ángel, obra que fue iniciada en noviembre del 2009 y se espera concluir en abril del 2010. Véase Nota 22.

**NOTA 6 - OBRAS EN EJECUCION**

(Continuación)

- (3) Comprende la Construcción del Centro Comercial Village Plaza en la ciudad de Samborombón, obra que fue iniciada en el 2008 y se espera concluir en abril del 2010. Véase Nota 22.

**NOTA 7 - ACTIVO FIJO**

Composición:

|                               | <u>2009</u>           | <u>2008</u>           | <u>Tasa anual<br/>de depreciación</u><br>% |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------------|
| Edificios (1)                 | 484,000               | 484,000               | 5                                          |
| Muebles y enseres             | 82,324                | 81,268                | 10                                         |
| Equipos de computación        | 114,683               | 79,710                | 33                                         |
| Vehículos                     | 23,704                | 728                   | 20                                         |
| Maquinarias                   | -                     | 3,845                 | 10                                         |
| Equipos varios                | 1,660                 | 1,660                 | 10                                         |
|                               | <u>706,371</u>        | <u>651,211</u>        |                                            |
| Menos: Depreciación acumulada | <u>( 521,648)</u>     | <u>( 245,604)</u>     |                                            |
|                               | <u>184,723</u>        | <u>405,607</u>        |                                            |
| Terrenos (1)                  | <u>306,814</u>        | <u>306,814</u>        |                                            |
|                               | <u><u>491,537</u></u> | <u><u>712,421</u></u> |                                            |

- (1) Incluye las oficinas 22, 23 y 24 por US\$480,000 ubicadas en el Centro Comercial Dicentro, en las cuales funcionan las oficinas administrativas de la Compañía y que fueron entregadas en garantía al Banco Bolivariano C.A. por las obligaciones financieras <véase Nota 9 (4) y (7)>.

Movimiento:

|                                   | <u>2009</u>           | <u>2008</u>           |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo al 1 de enero               | 712,421               | 750,481               |
| Adiciones (2)                     | 60,041                | 41,248                |
| Ventas y/o bajas                  | ( 1,035)              | ( 70,305)             |
| Ajustes y/o reclasificaciones (3) | ( 216,917)            | -                     |
| Depreciación del año              | <u>( 62,973)</u>      | <u>( 9,003)</u>       |
| Saldo al 31 de diciembre          | <u><u>491,537</u></u> | <u><u>712,421</u></u> |

- (2) Corresponde principalmente a la compra de licencias para implementación de Sistema contable - DOBRA, licencias de antivirus así como la adquisición de un vehículo para la Gerencia General. Véase Nota 9 (2).
- (3) Corresponde a ajustes por regularización de saldos de depreciación acumulada de Edificios al 31 de Diciembre del 2008. Dichos ajustes se compensaron con correcciones adicionales efectuadas en pasivos - Anticipo de obras.

## NOTA 8 - DERECHO FIDUCIARIO

Composición:

|                                       | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Derecho Fiduciario (Parque Magno) (1) | 4,471,130        | 4,264,783        |
| Derecho Fiduciario (Loma Vista) (2)   | 5,289,090        | 4,729,420        |
|                                       | <u>9,760,220</u> | <u>8,994,203</u> |

- (1) Fideicomiso Mercantil Irrevocable de Garantía y Administración constituido en la ciudad de Guayaquil el 27 de diciembre del año 2005. Este fideicomiso inició sus operaciones el 07 de febrero del 2006, constituyéndose en un patrimonio independiente de la Administradora de Fondos y Fideicomiso BG.

En el Fideicomiso participan como constituyente deudor Conbaquerizo; como constituyente aportante y/o beneficiario la Compañía Terranova Arauz Merchán (dueña del terreno), como Beneficiario el Banco del Pacífico S.A. y como Administradora del Fideicomiso la Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomiso BG.

- (2) Fideicomiso Mercantil Loma Vista constituido en la ciudad de Guayaquil el 27 de diciembre del año 2005. Inició sus operaciones el 12 de junio del 2006, constituyéndose en un patrimonio independiente de la Administradora de Fideicomiso Morgan y Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. (Fiduciaria del Ecuador).

En el Fideicomiso participan como constituyente A y/o beneficiario Conbaquerizo; como constituyente B la Compañía Industrial para el desarrollo Coimpadesa S.A. (dueña del terreno), como Beneficiario Acreedor Banco del Internacional S.A. y como administradora del Fideicomiso la Administradora de Fideicomiso Morgan y Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. (Fiduciaria del Ecuador).

## NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

Al 31 de diciembre del 2009

| <u>Banco</u>            | <u>Porción<br/>corriente</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> | <u>Total</u>     |
|-------------------------|------------------------------|------------------------|------------------|
| Banco Promerica S.A.    | 950,586                      | 475,945                | 1,426,531 (1)    |
| Banco de Machala S.A.   | 8,060                        | 6,536                  | 14,596 (2)       |
| Banco del Pacífico S.A. | 648,911                      | -                      | 648,911 (3)      |
| Banco Bolivariano C.A.  | 429,183                      | -                      | 429,183 (4)      |
|                         | <u>2,036,740</u>             | <u>482,481</u>         | <u>2,519,221</u> |

- (1) Corresponden a 4 operaciones de préstamo con plazos de 36 meses, y 12 meses de gracia, y una carga financiera (tasa de interés) entre 9.11% y 9.55% anual. Estas operaciones se encuentran garantizadas a través de la constitución del Fideicomiso Loma Vista. (Véase Nota 8).



**NOTA 9 - OBLIGACIONES BANCARIAS**

(Continuación)

- (2) Obligación bancaria para la adquisición de vehículo de la Gerencia General <Véase Nota 7 (2)>. El plazo de pago es de 24 meses, con una tasa de interés anual del 11.23%. Esta operación se encuentra garantizada con reserva de dominio.
- (3) Representan 6 operaciones de préstamo con vencimiento en el 2010, y con tasas de interés entre 8.95% y 9.76% anual, garantizadas a través de la constitución del Fideicomiso Parque Magno. (Véase Nota 8).
- (4) Corresponden a 8 obligaciones bancarias con plazos entre 12 y 18 meses con tasas de interés anuales entre 8.87% y 12.44%, garantizadas con inmuebles de Conbaquerizo. <Véase Nota 7 (1)>.

Al 31 de diciembre del 2008

| <u>Banco</u>                    | <u>Porción<br/>corriente</u> | <u>Largo<br/>plazo</u> | <u>Total</u>     |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------|------------------|
| Banco MM Jaramillo Arteaga S.A. | -                            | 1,800,000              | 1,800,000 (5)    |
| Banco del Pacífico S.A.         | 65,869                       | 1,431,305              | 1,497,174 (6)    |
| Banco Bolivariano C.A.          | 306,154                      | -                      | 306,154 (7)      |
|                                 | <u>372,023</u>               | <u>3,231,305</u>       | <u>3,603,328</u> |

- (5) Véase Nota 14.
- (6) Incluye 6 obligaciones bancarias reprogramados con amortización mensual, con vencimientos entre enero y marzo del 2010, y con una tasa de interés promedio anual de 9.5%, garantizadas a través de la constitución del Fideicomiso Parque Magno. (Véase Nota 8).
- (7) Corresponde a 4 créditos bancarios con vencimientos entre febrero y diciembre del 2009, con una tasa de interés promedio anual del 11.53%, garantizados con inmuebles de Conbaquerizo. <Véase Nota 7 (1)>.

**NOTA 10 - PROVEEDORES**

Composición:

|                                          | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| ADELCA Acerías del Ecuador C.A.          | 126,030          | 4,740            |
| Agrecons S.A.                            | 54,663           | 4,509            |
| Pedro Lorenzo Tigrero Gonzalez           | 47,792           | 13,591           |
| Instalasa, Instalaciones Sanitarias S.A. | 45,999           | 32,573           |
| Prieto Narvaez César Antonio             | 37,602           | 15,902           |
| Intaco Ecuador S.A.                      | 37,601           | 9,830            |
| Empresa Durini Industria de Madera C.A.  | 36,850           | 311              |
| Coloncorp S.A.                           | 33,983           | 33,983           |
| IPC Cia. Ltda.                           | 28,784           | 25,412           |
| Tecnometal S.A.                          | 25,060           | 27,637           |
| Elis Atenogenes Barreto Peralta          | 24,372           | 4,989            |
| Otros menores a US\$20,000               | 534,091          | 887,667          |
|                                          | <u>1,032,827</u> | <u>1,061,144</u> |

**NOTA 10 - PROVEEDORES**  
(Continuación)

Representan principalmente facturas por pagar a proveedores locales por la compra de material de construcción, servicios de instalaciones eléctricas, y alquiler de maquinarias.

**NOTA 11 - IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Composición:

|                                    | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Impuesto a la renta (1)            | 74,950         | 75,368         |
| Retenciones en la fuente           | 63,096         | 31,390         |
| IVA por pagar y retenciones de IVA | 324,886        | 86,735         |
| Otros                              | -              | 966            |
|                                    | <u>462,932</u> | <u>194,459</u> |

(1) Véase Nota 16.

**NOTA 12 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

|                                        | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Terranova Arauz Merchán y Compañía (1) | 192,910        | -              |
| Fondo de Garantía de obra (2)          | 187,098        | 59,715         |
| Retención trueque proveedores (3)      | 163,575        | 48,731         |
| Intereses por pagar                    | 18,236         | 16,733         |
| Otras cuentas por Pagar                | 22,018         | 150,748        |
|                                        | <u>583,837</u> | <u>275,927</u> |

- (1) US\$192,910 por pagar a Terranova Arauz Merchán y Compañía por la adquisición del terreno aportado al Fideicomiso Parque Magno, el cual genera una tasa de interés del 10% anual reajutable, con vencimiento en el año 2010.
- (2) Representan la retención del 5% sobre el total facturado a Conbaquerizo por parte de los proveedores, como garantía de la calidad de los bienes y servicios adquiridos.
- (3) Representan abonos relacionados con las Obras en los proyectos de Loma Vista y Parque Magno efectuados por los proveedores deducibles de las facturas por venta de bienes o servicios.

**NOTA 13 - PASIVOS ACUMULADOS**

Composición:

(Véase página siguiente)

**NOTA 13 - PASIVOS ACUMULADOS**  
(Continuación)

|                                                      | <u>2009</u>   | <u>2008</u>    |
|------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Beneficios sociales                                  |               |                |
| Décimo Tercer sueldo                                 | 2,211         | 2,782          |
| Décimo Cuarto sueldo                                 | 4,304         | 4,884          |
| Fondo de Reserva                                     | 4,212         | 13,750         |
| Vacaciones                                           | 11,250        | 9,062          |
| Finiquitos por pagar                                 | 205           | -              |
| Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social | 5,197         | 21,551         |
|                                                      | <u>27,379</u> | <u>52,029</u>  |
| Participación de trabajadores en las utilidades (1)  | 38,432        | 55,307         |
|                                                      | <u>65,811</u> | <u>107,336</u> |

- (1) Véase Nota 16. En el año 2008 incluye US\$7,345 de la provisión constituida en dicho año, y US\$47,962 de años anteriores los cuales fueron cancelados y regularizados durante el año 2009.

**NOTA 14 - PASIVO A LARGO PLAZO**

Composición:

|                                           | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|-------------------------------------------|------------------|------------------|
| Obligaciones bancarias a largo plazo (1)  | 482,481          | 3,231,305        |
| Otras cuentas por pagar a largo plazo (2) | 1,036,623        | 1,096,440        |
| Cuentas por pagar largo plazo (3)         | 435,010          | 1,119,530        |
|                                           | <u>1,954,114</u> | <u>5,447,275</u> |

- (1) Véase Nota 9. Los vencimientos de las obligaciones bancarias a largo plazo son:

| Años | <u>2009</u>    | <u>2008</u>      |
|------|----------------|------------------|
| 2009 | -              | 1,645,776        |
| 2010 | -              | 1,109,585        |
| 2011 | 482,481        | 475,944          |
|      | <u>482,481</u> | <u>3,231,305</u> |

- (2) Incluye préstamo de Kivu Development, compañía relacionada en el exterior, para capital de trabajo por US\$924,276, el cual no posee fecha de vencimiento ni genera tasa de interés.
- (3) Comprende US\$435,010 (2008: US\$435,010) por pagar a Industrial Coimpadesa S.A. por la adquisición del terreno aportado al Fideicomiso Loma Vista, el cual no genera intereses y con un vencimiento en el año 2010. En el año 2008 incluye adicionalmente US\$684,520 por pagar a Terranova Arauz Merchán y Compañía por la adquisición del terreno aportado al Fideicomiso Parque Magno, el cual genera una tasa de interés del 10% anual reajutable, con vencimiento en el año 2010. Durante el año 2009 el saldo por dicha transacción (US\$192,910) se encuentra reclasificado en el corto plazo, véase Nota 12 (1).

## NOTA 15 - PASIVO DIFERIDO

Composición:

|                                | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Obras de construcción          |                  |                  |
| Ingenio Miguel Angel (Nota 22) | 393,320          | -                |
| Village Plaza (Nota 22)        | -                | 500,000          |
| Otros                          | 29,758           | 1,350,720        |
| Proyecto Parque Magno          | 2,437,036        | 2,379,069        |
| Proyecto Loma Vista            | <u>3,139,679</u> | <u>1,358,665</u> |
|                                | <u>5,999,793</u> | <u>5,588,454</u> |

Representan valores recibidos por los Clientes por concepto de abonos para la construcción de obras y/o para la adquisición de terrenos, villas o departamentos.

## NOTA 16 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos. Los años abiertos a revisión fiscal los años 2005 a 2009.

### Precios de transferencia -

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No 324, por el Servicio de Rentas Internas (SRI) en la que resolvió que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tiene relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000. Posteriormente, el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RLORTI), publicado en el Registro Oficial del 15 de Mayo del 2008 estableció de manera adicional que se considera parte relacionada cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

La Administración de la Compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas en el exterior, que se encuentren enmarcadas en los rangos antes descritos, y considera que está exenta de la presentación de este informe para los años 2008 y 2009.

**NOTA 16 - IMPUESTO A LA RENTA**  
(Continuación)

**Conciliación tributaria - contable**

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2009 y 2008:

|                                                                                         | <u>2009</u>   | <u>2008</u>    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta | 256,210       | 48,966         |
| Menos: Participación de trabajadores en las utilidades                                  | ( 38,432)     | ( 7,345)       |
| Mas: gastos no deducibles                                                               | <u>82,022</u> | <u>259,851</u> |
| Base imponible                                                                          | 299,800       | 301,472        |
| Tasa impositiva                                                                         | 25%           | 25%            |
| Impuesto a la renta causado (Véase Nota 11)                                             | <u>74,950</u> | <u>75,368</u>  |

**Impuestos y retenciones por cobrar -**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el rubro Documentos y cuentas por cobrar - Impuestos y retenciones se compone de la siguiente manera:

|                                 | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| IVA Crédito Tributario          | 651,409 (i)    | 471,559        |
| Anticipo de impuesto a la renta | 49,213         | -              |
| Retenciones en la fuente        | <u>60,226</u>  | <u>320</u>     |
|                                 | <u>760,848</u> | <u>471,879</u> |

- (1) Corresponde al crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado de los años 2007, 2008 y 2009.

**NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL**

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2009 y 2008 de la Compañía está constituida por 2,000 (2008: 50,000) acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$1 (2008: US\$0,04) cada una, distribuida de la siguiente forma:

|                           | <u>US\$</u>  | <u>%</u>    |
|---------------------------|--------------|-------------|
| Cesar Baquerizo Silva     | 1,400        | 70%         |
| Cesar Baquerizo Arosemena | <u>600</u>   | <u>30%</u>  |
|                           | <u>2,000</u> | <u>100%</u> |

El 27 de julio del 2009, mediante Acta de Junta General de Accionistas, se autorizó al Sr. César Baquerizo Silva para que transfiera 14999 participaciones de US\$0.04 de la Compañía a favor del Sr. César Baquerizo Arosemena.

Durante el año 2009, el Ing. César Baquerizo Silva, accionista de la Compañía, comunica a la Compañía la decisión de revertir el aporte para futuro aumento de capital de US\$18,000 aprobado, anteriormente, en Acta de Junta Universal de Socios de fecha 27 de diciembre del 2007.

**NOTA 17 - CAPITAL SOCIAL**

(Continuación)

La regularización y documentación de esta decisión mediante Acta de Junta General de Socios se encuentra en proceso a la fecha de emisión del presente informe.

Los accionistas de la Compañía mediante Junta General de Socios del 7 de agosto del 2009 resolvieron lo siguiente:

1. Aumentar el valor unitario de las acciones de US\$0,04 a US\$1 dólar.
2. Aumentar el capital social de la Compañía en US\$48,000 equivalente a 48,000 participaciones de un dólar de los Estados Unidos. Este aumento de capital al 31 de diciembre del 2009 se encontraba en trámite, sin embargo con fecha 8 de febrero del 2010 mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-100000854 de la Superintendencia de Compañías se aprobó dicho aumento de capital.

**NOTA 18 - VENTAS, NETAS**

Composición:

|                  | <u>2009</u>       | <u>2008</u>      |
|------------------|-------------------|------------------|
| Obras terminadas | 10,206,617        | 4,922,879        |
| Servicios        | 212,727           | 750,288          |
| Bienes Raíces    | 5,063             | 12,332           |
| Terrenos         | -                 | 178,003          |
| Otros ingresos   | 12,630            | 98,086           |
|                  | <u>10,437,037</u> | <u>5,961,588</u> |

Véase Nota 2 c).

**NOTA 19 - COSTO DE CONSTRUCCIÓN**

Composición:

|                  | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|------------------|------------------|------------------|
| Obras terminadas | 8,950,513        | 4,089,486        |
| Servicios        | 36,723           | 272,872          |
|                  | <u>8,987,236</u> | <u>4,362,358</u> |

Véase Nota 2 c).

**NOTA 20 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS**

Composición

(Véase página siguiente)

**NOTA 20 - GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS**  
(Continuación)

|                            | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Sueldos                    | 366,236          | 309,101          |
| Beneficios sociales        | 119,541          | 99,143           |
| Honorarios profesionales   | 100,377          | 101,288          |
| Gastos no deducibles       | 59,047           | 197,528          |
| Obras liquidadas           | 42,966           | 240,263          |
| Intereses pagados          | 38,445           | 28,295           |
| Impuestos y contribuciones | 30,599           | 13,855           |
| Publicidad                 | 16,727           | 11,073           |
| Servicios prestados        | 18,696           | 79,734           |
| Telefonía móvil            | 15,041           | 8,011            |
| Gastos legales             | 15,188           | 4,289            |
| Gastos de gestión          | 15,206           | 16,049           |
| Multas e intereses         | 13,552           | 42,412           |
| Otros menores a US\$10,000 | 239,715          | 390,219          |
|                            | <u>1,091,336</u> | <u>1,541,261</u> |

**NOTA 21 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

A continuación se presenta los saldos y transacciones realizadas durante el año con compañías, personas naturales, y partes relacionadas. Se considera parte relacionada a los accionistas, compañías con accionistas comunes, o con participación accionaria significativa.

Los saldos en Documentos y cuentas por cobrar – Compañías y partes relacionadas al cierre de cada año son:

|                                     | <u>2009</u>    | <u>2008</u>      |
|-------------------------------------|----------------|------------------|
| IPC (1)                             | 131,520        | 153,018          |
| Tecsufin S. A. (2)                  | 75,509         | 126,312          |
| Incemarco S. A. (3)                 | 75,390         | 37               |
| Inmobiliaria Cebalos Cía. Ltda. (4) | 60,954         | 60,470           |
| Jumbo Grand Corp S.A. (4)           | 58,026         | 1,034            |
| Accionistas                         | 38,511         | 47,019           |
| Conbabilenes S.A.                   | 31,406         | 22,971           |
| Yarbird S.A.                        | 28,214         | 18               |
| Neccompu S.A.                       | 27,766         | -                |
| Otras menores a US\$20,000          | 26,511         | 44,270           |
| Dosmilcorp S.A.                     | -              | 83,546           |
| Probaquerizo S.A.                   | -              | 1,122,329        |
|                                     | <u>553,807</u> | <u>1,661,024</u> |

- (1) Incluye principalmente saldo por la venta de maquinaria y equipo realizada en Mayo del 2008 por US\$68,208.
- (2) Incluye principalmente préstamo para capital de trabajo por US\$69,051.
- (3) Incluye principalmente un saldo por la venta de inmuebles del Conjunto Habitacional Parque Magno: UNO-B, parqueos 260 y 261 del condominio # 22 terrenos por US\$74,523.

**NOTA 21 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**  
(Continuación)

(4) Corresponde a saldo por cobrar por ventas de años anteriores.

Los saldos en Documentos y cuentas por pagar – Compañías y partes relacionadas y Pasivos a largo plazo con partes relacionadas al cierre de cada año son:

|                                          | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <u>Corto plazo</u>                       |                |                |
| Kivu Development - porción corriente (5) | 294,940        | -              |
| Accionistas (6)                          | 129,808        | 6,484          |
| Largecompany S.A.                        | 48,954         | 54,466         |
| Probaquerizo S.A.                        | 58,390         | -              |
| Incemarco S. A.                          | -              | 50,000         |
| Yarbird S. A.                            | -              | 14,000         |
| Otras menores                            | -              | 177,958        |
|                                          | <u>532,092</u> | <u>302,908</u> |
| <br><u>Largo plazo</u>                   |                |                |
| Kivu Development (5)                     | <u>924,276</u> | <u>926,591</u> |

(5) Corresponde a saldo por pagar por préstamo para capital de trabajo. Véase Nota 14 (2).

(6) Comprende préstamos realizados por los accionistas, los cuales no devengan intereses por pagar.

El detalle de las principales transacciones con partes vinculadas, que comprenden básicamente compras de bienes, suministros, servicios, y pago de comisiones se muestra a continuación:

|                   | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|-------------------|------------------|------------------|
| Ardek S.A.        | 115,016          | 155,843          |
| Conbabienses S.A. | 221,172          | 0                |
| IPC Cía. Ltda.    | 439,803          | 483,296          |
| Neccompu S.A.     | -                | 74,110           |
| Probaquerizo S.A. | 720,501          | 365,670          |
| Tecsufin S.A.     | 53,949           | 357,922          |
|                   | <u>1,550,441</u> | <u>1,436,841</u> |

**NOTA 22 - CONTRATOS SUSCRITOS**

A continuación se efectúa un resumen de los principales contratos que mantiene suscrito Conbaquerizo Cía. Ltda.



## **NOTA 22 - CONTRATOS SUSCRITOS**

(Continuación)

### **a) Contrato de Construcción de Village Plaza -**

El 2 de junio de 2008 la Compañía suscribió con Village Plaza S.A. VIPLASA, un contrato para la construcción del "Centro Comercial Village Plaza", así como las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas GLP, de ventilación, conexión a los servicios públicos y todos los trámites y gestiones necesarias para la obtención de los permisos de construcción.

#### Honorarios y Forma de pago

El honorario único y total que se pagará a la Compañía por la dirección técnica, administración, gestión y control de todas las obras del presente contrato es de US\$650,000 a ser pagados en 17 cuotas iguales de US\$36,000 a partir de junio de 2008 y un pago último de US\$38,000 el día que se verifique la última recepción definitiva de la obra.

#### **Convenio modificatorio**

El 2 de junio de 2008 se suscribió un convenio en el cual se modifica el honorario a US\$6,792,820 incluyendo IVA y la totalidad de los costos directos e indirectos que se generen para la construcción de la obra.

Los pagos serán realizados mediante dividendos mensuales.

El proyecto de Village Plaza al 31 de diciembre del 2009 posee un avance valorizado en US\$4,681,871 que corresponde al 77% de la obra. Dicho proyecto se estima concluir en Abril del 2010.

### **b) Subcontrato de Construcción del Consulado General de los Estados Unidos de América en Guayaquil, Ecuador -**

El Departamento de Estado de los Estados Unidos de América suscribió un contrato con la Constructora Contracting, Consulting, Engineering LLC para ejecutar la construcción del Consulado General de los Estados Unidos de América en Guayaquil, Ecuador.

El 29 de abril de 2008 Conbaquerizo Cía. Ltda. (Subcontratista) suscribió con Contracting, Consulting, Engineering LLC (Contratista), un contrato para la construcción del Consulado General de los Estados Unidos de América en Guayaquil, Ecuador.

#### Honorarios y Forma de pago

El Contratista cancelará al Subcontratista una suma de US\$10,110,825.22 por la construcción de la obra, lo cual incluye IVA y la totalidad de los costos directos e indirectos que se generen para la construcción de la obra, así como un anticipo de US\$300,000 para la compra de materiales al inicio de la obra.

#### Plazo de ejecución

El inicio de las obras iniciará una vez que se reciba una Notificación escrita por parte del Contratista, y los pagos serán realizados mediante dividendos mensuales.

## NOTA 22 - CONTRATOS SUSCRITOS

(Continuación)

El proyecto de Consulado Americano al 31 de diciembre del 2009 posee un avance valorizado en US\$2,873,955 que corresponde al 32% de la obra. Dicho proyecto se estima concluir en el año 2011.

### c) Contrato de Construcción de parte de la obra del Ingenio Miguel Ángel –

El 6 de noviembre de 2009 Conbaquerizo Cía. Ltda., suscribió con Sonino S.A., un contrato para la construcción de parte de la obra del Ingenio Miguel Ángel, para lo cual se incluyen tres calderas y un molino.

#### Honorarios

Todos los gastos generados por este contrato, correrán por cuenta de Sonino S.A. siempre que se encuentren debidamente justificados y sustentados, para lo cual habrá un Fondo Rotativo de US\$393,319.54 que deberá ser reportado periódicamente.

#### Plazo de ejecución y Forma de pago

El plazo de entrega de la obra es de tres meses desde la fecha de recepción del anticipo, y el honorario único y total que se pagará a la Compañía es de US\$110,000 a ser pagados en 3 cuotas mensuales iguales de US\$36,666.66. De los cuales a la fecha de emisión del presente informe solo se encuentra pendiente de facturar la última cuota del proyecto.

## NOTA 23 - DIFERENCIAS Y RECLASIFICACIONES ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

Los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2009 contienen reclasificaciones que difieren de aquellas registradas en los estados financieros de la Compañía:

### Al 31 de diciembre del 2009

|                                            | <u>Estados<br/>financieros</u> | <u>Registros<br/>contables</u> | <u>Diferencia</u>          |
|--------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| PASIVO CORRIENTE                           |                                |                                |                            |
| Obligaciones bancarias - porción corriente | <u>2,047,290</u>               | <u>948,244</u>                 | <u>1,099,046</u> (1)       |
| Otras cuentas por pagar                    | <u>583,837</u>                 | <u>390,927</u>                 | <u>192,910</u> (2)         |
| PASIVO A LARGO PLAZO                       | <u>1,954,114</u>               | <u>3,246,070</u>               | <u>(1,291,956)</u> (1) (2) |

(1) Corresponde a la porción corriente de la deuda a largo plazo de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre del 2009.

(2) Corresponde a la deuda con Terranova Arauz Merchán y Compañía cuyo vencimiento es en el 2010, por consiguiente, de corto plazo.

### Al 31 de Diciembre del 2008

Al cierre del año 2008 la Compañía no incluyó en sus registros contables la provisión de Participación de los trabajadores en las utilidades e Impuesto a la renta por US\$7,345 y

**NOTA 23 - DIFERENCIAS Y RECLASIFICACIONES ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES**

(Continuación)

US\$75,368, respectivamente. Dichos valores fueron ajustados los primeros días del año 2009 contra el Patrimonio – Resultados acumulados. Para efectos de comparación del presente informe se consideró dicho ajuste en los estados financieros del año 2008.

**NOTA 24 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo del 2010), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.