

AUDITPLUS

Audidores & Contadores Independientes Cía. Ltda.

10 de agosto No. 300 y Pedro Carbo – Edificio Menali

2do. piso Oficina # 202 Teléfono 6010942

Guayaquil - Ecuador

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE CONSTRUCTORA AB.
ALVARO NOBOA P. S. A.
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de la

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. 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 que no contienen errores importantes causados por fraudes o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Tal como se indica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, las cuales difieren de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC; por esa razón, los estados financieros no deben ser usados para otros propósitos.

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de riesgos 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 que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.** al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas ó autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

AuditPlus Cía. Ltda.

AuditPlus
Audidores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
SC - RNAE - 2 No. 646

B. Badi Aurea

CPA Badi Aurea
Socio
Registro# 0.17287

Mayo 21, 2010

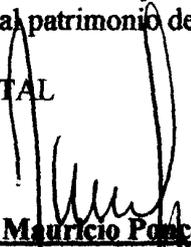


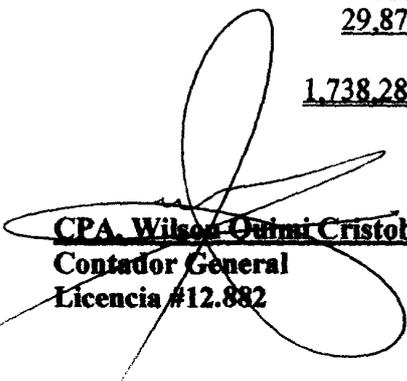
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

(Expresado en US. dólares)

ACTIVOS	NOTAS	
ACTIVOS CORRIENTES:		
Banco	3,12	678
Cuentas por cobrar	4,12	312,931
Gastos pagados por anticipados		6,973
Inventarios	5	28,743
Construcciones en Proceso	6	<u>47,010</u>
Total activos corrientes		<u>396,336</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Activos fijos, neto		99
Otro activos	7,12	<u>1,341,850</u>
Total activos no corrientes		<u>1,341,949</u>
TOTAL		<u>1,738,285</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE:		
Cuentas por pagar	8,12	1,422,438
Gasto acumulado por pagar	9,12	<u>216,950</u>
Total pasivos corrientes		1,639,388
PASIVOS A LARGO PLAZO	10	<u>69,022</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:		
Capital Social		800
Aumento de Capital		15,358
Reservas		966
Resultados de años anteriores		12,631
Resultado del ejercicio		<u>120</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>29,875</u>
TOTAL		<u>1,738,285</u>


Sr. Mauricio Ponce Carwright
Gerente General


CPA. Wilson Quiroz Cristobal
Contador General
Licencia #12.882

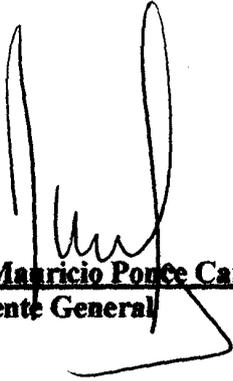
Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

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

(Expresado en US. dólares)

	NOTAS	
INGRESOS OPERACIONALES	12	<u>9,688</u>
EGRESOS OPERACIONALES:		
Gastos de personal		2,185
Impuestos y contribuciones		6,312
Varios		<u>653</u>
Total		<u>9,150</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		539
MENOS:		
Impuesto a la Renta		<u>419</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>120</u>


Sr. Mauricio Ponce Carwright
Gerente General


CPA. Wilson Guimi Cristobal
Contador General
Licencia #12.882

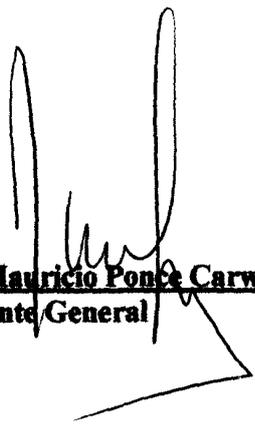
Ver notas a los estados financieros

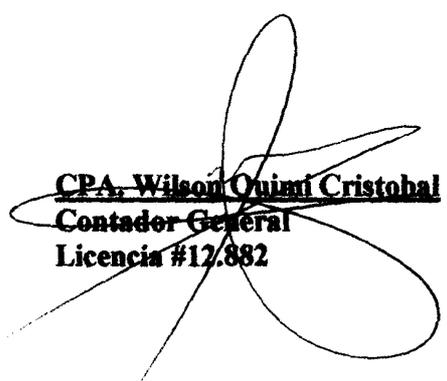
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LA ASOCIACIÓN
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en US. dólares)

	Capital social	Aumento de capital en trámite	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
Enero 01, 2009	800	15,358	825	12,772	29,755
Apropiación			141	(141)	-
Utilidad del ejercicio				120	120
	---	---	---	---	---
Diciembre 31, 2009	<u>800</u>	<u>15,358</u>	<u>966</u>	<u>12,751</u>	<u>29,875</u>


Sr. Mauricio Ponce Carwright
Gerente General


CPA. Wilson Quimi Cristobal
Contador General
Licencia #12.882

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

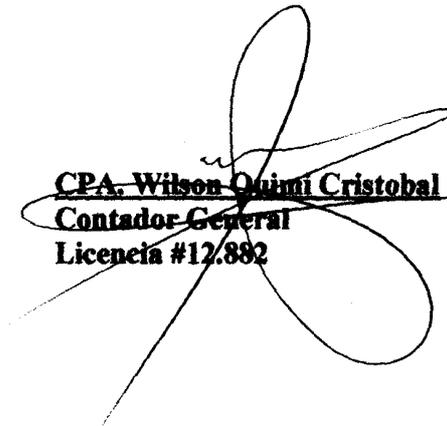
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

(Expresado en US. dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE
OPERACION:**

Utilidad del ejercicio	120
Ajuste para conciliar el excedente del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades y equipos	51
Cambios netos en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(10,657)
Impuestos anticipados	(5,723)
Cuentas por pagar	<u>15,416</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(793)</u>
 BANCO:	
Disminución neta durante el año	(793)
Saldo al principio del año	<u>1,471</u>
 SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u>678</u>


Sr. Mauricio Ponce Carwright
Gerente General


CPA. Wilson Quimi Cristobal
Contador General
Licencia #12.882

Ver notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

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

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía AB. ALVARO NOBOA PONTON S.A fue constituida en Guayaquil – Ecuador en Agosto 11 de 1992, y su actividad principal es la compra, venta mandato y administración de bienes raíces, urbanos y rurales, y a la planificación y ejecución de lotizaciones, urbanizaciones, construcción de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales 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.

La Federación nacional de Contadores del Ecuador y el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, mediante comunicación de febrero 22 del 2006, solicitan la sustitución de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC por las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”. El Comité Técnico del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, en comunicación del 5 de junio del 2006, recomienda la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad “IAS”.; y adicionalmente recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” deberían adoptarse durante el año 2006, sin embargo, debido a que el proceso requiere de amplia divulgación y capacitación, su aplicación obligatoria se implementará a partir del ejercicio económico del año 2009.

En el artículo 2 de la Resolución No. 06.Q.ICI-004 de agosto 21 del 2006 publicada en el Registro Oficial No. 348 de septiembre del 2006, se resuelve disponer que las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2009.

Sin embargo, mediante Resolución No. 08.G.DSC emitida por la Superintendencia de Compañías de Ecuador en noviembre 20 del 2008, resuelve establecer el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías:

- Aplicarán 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. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011; las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$4,000,000.00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, para estatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador. Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.
- Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012; las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

Como parte del proceso de transición, las compañías que conforman los grupos determinados en los numerales 1), 2) y 3) del artículo primero elaborarán obligatoriamente hasta marzo del 2009, marzo del 2010 y marzo del 2011, en su orden, un cronograma de implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

- Un plan de capacitación
- El respectivo plan de implementación
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país. Adicionalmente, estas empresas elaborarán, para sus respectivos períodos de transición, lo siguiente:

- Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición.
- Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF.
- Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Las conciliaciones se efectuarán con suficiente detalle para permitir a los usuarios accionistas, proveedores, entidades de control, etc., la comprensión de los ajustes significativos realizados en el Balance General y en el Estado de Resultados. La conciliación del patrimonio neto al inicio de cada período de transición, deberá ser aprobada por el directorio o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos, hasta el 30 de septiembre del 2009, 2010 o 2011, según corresponda, y ratificada por la junta general de socios o accionistas, o por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país, cuando conozca y apruebe los primeros estados financieros del ejercicio bajo NIIF.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

La Superintendencia de Compañías ejercerá los controles correspondientes para verificar el cumplimiento de estas obligaciones, sin perjuicio de cualquier control adicional orientado a comprobar el avance del proceso de adopción.

Sin perjuicio de los plazos señalados en los artículos que anteceden, cualquier compañía queda en libertad de adoptar anticipadamente la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar a la Superintendencia de Compañías de este hecho.

Dejar sin efecto el artículo tercero de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año.

Establecer que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad "NEC", de la 1 a la 15 y de la 18 a la 27, se mantendrán vigentes hasta el 31 de diciembre del 2009, hasta el 31 de diciembre del 2010 y hasta el 31 de diciembre del 2011 para las compañías y entes mencionados en los numerales 1), 2) y 3) del Artículo Primero de esta Resolución, respectivamente.

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

Inventarios - Representan costos de villas para la venta totalmente terminadas y materiales de construcción. Las villas se encuentran valuados al costo de la obra terminada, y los materiales de obra registradas al costo de adquisición que no exceden al valor de mercado.

Construcciones en proceso – Representan desembolsos realizados para la construcción de villas, cuyo costos de construcción son contabilizados en base al método de avance de obra.

Impuesto a la Renta – Está constituida a la tasa del 25% sobre la utilidad del ejercicio, de acuerdo a disposiciones establecidas en la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno.

Ingresos, Costos y Gastos – Los ingresos por ventas de bienes raíces se registran al momento en que se realizan, y los costos y gastos se contabilizan cuando se incurren o se causan.

Transacciones con partes relacionadas – Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

”Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, 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”.

3. BANCO

Banco, representa fondos depositados en una cuenta corriente en una institución bancaria relacionada local. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de cuentas por cobrar es sigue:

	(US\$ dólares)
Partes relacionadas, nota 12	
Vimare S. A.	195,362
Deture S. A.	42,137
Promandato S. A.	11,010
Otras	8,307
Anticipos a constructores, nota 8	54,923
Varios	<u>1,192</u>
Total	<u>312,931</u>

Partes relacionadas, corresponden a valores entregados a compañías relacionadas locales en calidad de préstamos. Estos saldos no generan interés y no tienen fecha de vencimiento específica. Durante el año 2009, la compañía registró \$9,688 como ingresos facturaciones por desbroce de terrenos.

Anticipos a constructores, representan valores entregados anticipadamente durante el año 2009 a contratistas para los trabajos realizados en la construcción de proyectos u obras en proceso. Estos anticipos a contratistas, a la fecha del presente reporte no han sido liquidados.

5. INVENTARIOS

Los saldos de inventarios son como sigue:

	(US\$ dólares)
Bienes raíces para la venta, villas	26,710
Material accesorios	<u>2,033</u>
Total	<u>28,743</u>

6. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2009, construcciones en proceso representan anticipos entregados a constructores personas naturales para obras de viviendas. Estos anticipos provienen de años anteriores y a la fecha del presente reporte no han sido liquidados.

7. OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de otros activos y cargos diferidos está constituido como sigue:

	(US\$ dólares)
Otros Activos:	
Compañías relacionadas largo plazo, nota 12	
Deture S. A.	588,688
Investrade Global	489,193
Otros, nota 12	<u>117,628</u>
Subtotal	1,195,509
Cargos diferidos	
Varios	49,634
Intereses pagados	<u>96,707</u>
Subtotal	146,341
Total	<u>1,341,850</u>

Otros activos, Compañías relacionadas a largo plazo representan saldos pendientes de cobro a entidades relacionadas, correspondiente a transferencias de fondos entregadas en calidad de préstamos. Estos saldos no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento específica.

Cargos diferidos, incluye principalmente \$96,707; correspondiente a intereses financieros provenientes de préstamos recibidos de una entidad relacionada.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de cuentas por pagar está conformado como sigue:

	(US\$ dólares)
Partes relacionadas nota 12	
International Business	1,314,177
Vimare S. A.	14,958
Deture S. A.	342
Mercanoboa S. A.	603
Cuentas por liquidar, nota 4	52,534
Impuestos por pagar	1,481
Proveedores locales	6,247
Varios	<u>32,096</u>
Total	<u>1,422,438</u>

Partes relacionadas, corresponde a valores recibidos de compañías relacionadas locales en calidad de préstamos. Estos saldos no devengan interés y no tienen fecha de vencimiento específica.

9. GASTO ACUMULADO POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009, gasto acumulado por pagar representa intereses financieros producto de préstamos recibidos de una entidad relacionada proveniente de años anteriores.

10. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009, el saldo de pasivo a largo plazo representa valores por anticipos a clientes pendientes de liquidar con los Sres. Julio Delgado \$31,395 y Zadié Centaro \$ 37,627 para viviendas en proceso de construcción y que a la presente fecha no han sido liquidados.

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2009, el patrimonio de los accionistas está conformado principalmente por los siguientes resultados:

Capital social - El capital social está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Aumento de Capital en Trámite - Representan aportes recibidos en años anteriores por los accionistas. La capitalización de dichos aportes se encuentra en trámite legal, nota 12.

Reserva Legal - La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual 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 o utilizado para cubrir pérdidas.

12. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

De acuerdo a lo indicado en la nota 2, a continuación detallamos las principales transacciones y saldos con partes relacionadas registradas al 31 de diciembre del 2009:

	(US\$ dólares)
ACTIVOS:	
Banco	678
Cuentas por cobrar	256,816
Otros activos y cargos diferidos	1,077,881
PASIVOS:	
Cuentas por pagar	1,331,613
Gastos acumulados por pagar – intereses financieros	216,950
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	
Aportes para aumento de capital	15,358
INGRESOS, Desbroce de terrenos	9,688

13. SITUACION TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía ha dado cumplimiento con la preparación, presentación y pago de las declaraciones del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente, las mismas que están abiertas para la revisión por parte de las autoridades tributarias hasta la presente fecha, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

14. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2007	3,32
2008	8,83
2009	7,19

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de Enero del 2010 y la fecha del presente informe (Mayo 21, 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 y que ameriten una mayor exposición.
