



CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S.A.

INFORME DE AUDITORIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010.



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

1. Dictamen sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se adjuntan de CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A. , que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con los principios de Contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

3. Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a 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 apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

4. Opinión

En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

5. Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que:

Tal como se explica con más detalle en la nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacional de Información Financiera. Por lo tanto los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A., de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



C.P.A. LEONARDO BRITO HIDALGO

SC-RNAE-2 No. 587

Reg. No. 31904

Junio 13, 2011

Guayaquil, Ecuador



CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

(Expresados en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco	3,12	658	678
Cuentas por Cobrar	4,12	479,716	312,931
Gastos pagados por anticipado		12,319	6,974
Inventarios	5	28,743	28,743
Construcciones en Proceso	6	47,010	47,010
Total activos corrientes		<u>568.446</u>	<u>396.336</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos fijos, neto		83	99
Otros activos	7,12	<u>1,341,325</u>	<u>1,341,850</u>
Total activos no corrientes		<u>1,341,408</u>	<u>1,341,949</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,909,854</u>	<u>1,738,285</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8,12	1,405,955	1,422,438
Gasto acumulado por pagar	9,12	<u>404,320</u>	<u>216,950</u>
Total pasivo corriente		1,810,275	1,639,388
PASIVO A LARGO PLAZO	10	<u>69,022</u>	<u>69,022</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	11,12	800	800
Aumento de capital		15,358	15,358
Reservas		978	966
Resultados de años anteriores		12,739	12,631
Resultado del ejercicio		<u>682</u>	<u>120</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>30,557</u>	<u>29,875</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1,909,854</u>	<u>1,738,285</u>

Ver notas a los estados financieros

Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General



CPA Wilson Quiroz Cristobal
Contador General

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

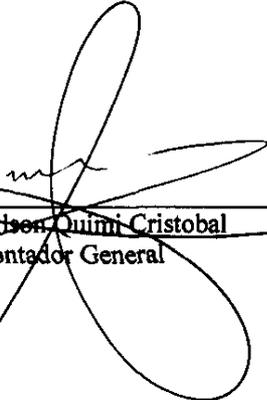
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en U.S. dólares)	<u>2009</u>
INGRESOS OPERACIONALES	12	<u>7,500</u>	<u>9,689</u>
EGRESOS OPERACIONALES:			
Gastos de personal		20	2,185
Impuestos y contribuciones		4,598	6,312
Varios		<u>1,248</u>	<u>653</u>
Total		<u>5,866</u>	<u>9,150</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,634	539
Menos gasto por impuesto a la renta		<u>952</u>	<u>419</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>682</u>	<u>120</u>

Ver notas a los estados financieros


Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General



CPA Wilson Quimi Cristobal
Contador General

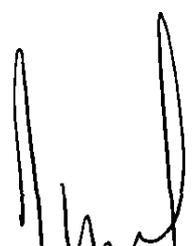
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

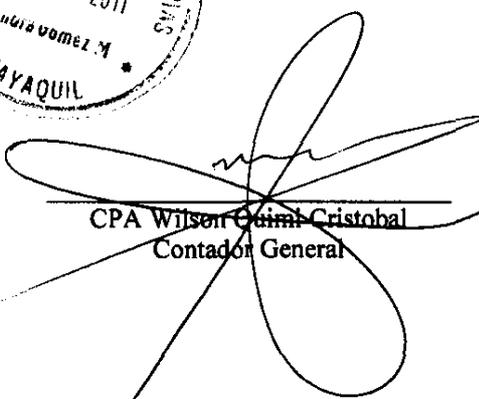
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aumento de capital en tramite</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2009	800	15,358	825	12,772	29,755
Apropiacion			141	(141)	-
Utilidad del ejercicio				120	120
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>800</u>	<u>15,358</u>	<u>966</u>	<u>12,751</u>	<u>29,875</u>
Utilidad del año				682	682
Apropiacion			12	(12)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2010	<u>800</u>	<u>15,358</u>	<u>978</u>	<u>13,421</u>	<u>30,557</u>

Ver notas a los estados financieros


Mauricio Ponce Carrión
Gerente General




CPA Wilson Quiñe Cristóbal
Contador General

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresados en U.S. dólares)

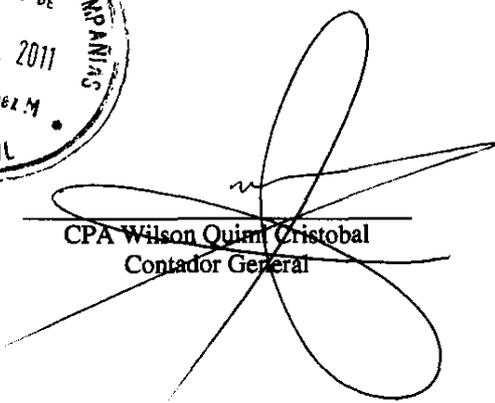
	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
		(en U.S. dólares)	
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad del ejercicio		682	120
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciación de propiedades y equipos		16	51
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar		(166,260)	(10,657)
Otros Activos Corrientes		(5,345)	(5,723)
Cuentas por Pagar		(16,855)	15,416
Gastos Acumulados y otras cuentas por pagar		<u>187,742</u>	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>(20)</u>	<u>(793)</u>
CAJA Y BANCOS			
Disminución/Incremento neto durante el año		(20)	(793)
Comienzo del año		<u>678</u>	<u>1,471</u>
FIN DEL AÑO		<u>658</u>	<u>678</u>

Ver notas a los estados financieros



Mauricio Ponce Carrión
Gerente General





CPA Wilson Quiroga Cristóbal
Contador General

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en Guayaquil-Ecuador en Agosto 11 del 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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

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

Inventarios – Representan costos de villa 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 el 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.

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 Regimen Tributario Interno.

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

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.

3. CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA

Bancos, incluye principalmente saldos en cuentas corrientes locales, los cuales o generan intereses.

- **CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	(US\$ dólares)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes		
Partes relacionadas, nota 12		
Vimare S.A.	363,497	195,362
Deture S.A.	42,137	42,137
Promandato S.A.	9,660	11,010
Otras	8,307	8,307
Anticipo a constructores, nota 8	54,923	54,923
Varios	<u>1,192</u>	<u>1,192</u>
Total	<u>479,716</u>	<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 2010.

Anticipo a constructores, representan valores entregados anticipadamente de años anteriores 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.

- **INVENTARIOS**

Un resumen de inventarios es como sigue:

	(US\$ dólares)	
	<u>2009</u>	<u>2010</u>
Bienes raíces para la venta, villas	26,710	26,710
Material accesorios	<u>2,033</u>	<u>2,033</u>
Total	<u>28,743</u>	<u>28,743</u>

- **CONSTRUCCIONES EN PROCESO**

Al 31 de diciembre del 2010, 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.

- **OTROS ACTIVOS Y CARGOS DIFERIDOS**

Un resumen de otros activos y cargos diferidos es como sigue:

	(US\$ dólares)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Otros activos:		
Compañías relacionadas largo plazo, nota 12		
Deture S.A.	588,163	588,688
Investrade Global S. A.	489,193	489,193
Otros,	<u>117,628</u>	<u>117,628</u>
Subtotal	1,194,984	1,195,509

Cargos Diferidos		
Varios	49,634	49,634
Intereses Pagados	<u>96,707</u>	<u>96,707</u>
Subtotal	146,341	146,341
Total	<u>1,341,325</u>	<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.

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar es como sigue:

	(US\$ dólares)	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Partes relacionadas, nota 12		
International Business	1,314,177	1,314,177
Vimare S.A.		14,958
Deture S.A.		342
Mercanoboa S.A	603	603
Cuentas por liquidar, nota 4	52,534	52,534
Impuestos por Pagar	1,853	1,481
Proveedores locales	6,247	6,247
Varios	<u>30,540</u>	<u>32,096</u>
Total	<u>1,405,954</u>	<u>1,422,438</u>

Partes relacionadas, representan 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 2010, el 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 2010, el saldo de pasivo a largo plazo representa valores por anticipos a clientes pendientes de liquidar con los Sres. Julio Delgado \$ 31,395 y Zadi 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 2010, el patrimonio de los accionistas esta conformado principalmente por las siguientes partidas:

Capital social – El capital social está constituido por 20000 acciones de valor nominal unitario de \$0.04 cada una; todas ordinarias y nominativas.

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 2010:

	US \$ dólares
	<u>2010</u>
ACTIVOS:	
Banco	658
Cuentas por cobrar	423,602
Otros activos, y cargos diferidos	1,077,356
PASIVOS:	
Cuentas por pagar	1,314,701
Gastos acumulados por pagar	404,320
INGRESOS, desbroce de terrenos	7,500

13. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante la Resolución SC.Q.ICL.CPAIFRS.11.01 de enero 12 del 2011, la Superintendencia de Compañías determino que las Compañías que cumplan las condiciones indicadas a continuación serán calificadas como PYMES y aplicaran las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011 como periodo de transición:

- Activos totales inferiores a US\$4 millones
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5 millones
- Tengan menos de 200 trabajadores

De acuerdo con este cronograma CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P.C. LTDA.. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo su periodo de transición el año 2011.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de Enero del 2011 y la fecha del presente informe (Junio 13, 2011), 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 se ameriten una mayor exposición.