

**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA  
PONTON S.A.**

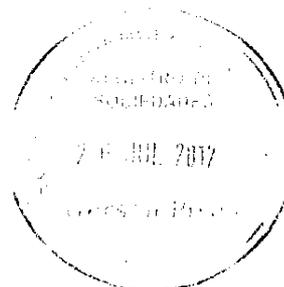
INFORME DE AUDITORIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011.



**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTÓN S. A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**CONTENIDO**

- Informe del Auditor Independiente
- Balance General
- Estado de Resultados
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo de Caja
- Notas a los Estados Financieros



## **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 2011 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.

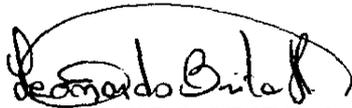
**4. Opinión**

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 2011, 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 30, 2012  
Guayaquil, Ecuador



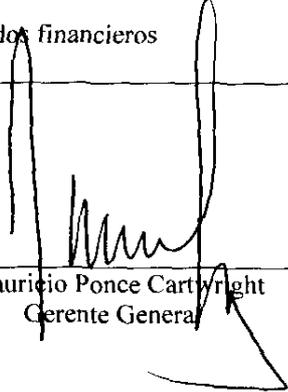
**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.**

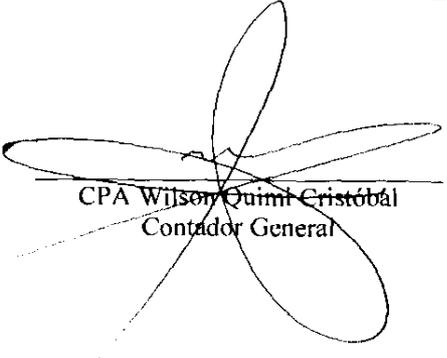
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Banco	3	764	658
Cuentas por Cobrar	4	563.236	479.716
Gastos pagados por anticipado		18.841	12.319
Inventarios	5	28.743	28.743
Construcciones en Proceso	6	47.010	47.010
<i>Total activos corrientes</i>		<u>658.594</u>	<u>568.446</u>
<b>PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:</b>			
Equipo de Computación		1.965	1.965
Muebles y Enseres		<u>159</u>	<u>159</u>
Propiedad, planta y equipo		2.124	2.124
Menos depreciación acumulada		<u>(2.057)</u>	<u>(2.041)</u>
Propiedades, neto		<u>67</u>	<u>83</u>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	7	<u>1.338.657</u>	<u>1.341.325</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>1.997.318</u>	<u>1.909.854</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Mauricio Ponce Cartwright  
Gerente General

  
CPA Wilson Quimi Cristóbal  
Contador General

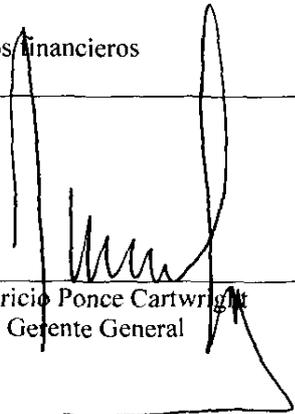
**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.**

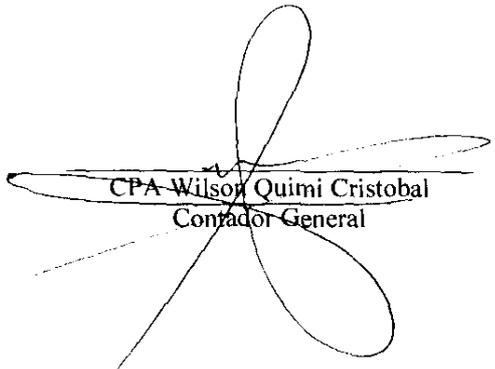
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresados en U.S. dólares)

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>	<b>Notas</b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>2010</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	8	1.405.209	1.405.955
Gasto acumulado por pagar	9	<u>492.227</u>	<u>404.320</u>
Total pasivo corriente		<u>1.897.436</u>	<u>1.810.275</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
	10	<u>69.022</u>	<u>69.022</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:</b>			
	11		
Capital social		800	800
Aumento de capital		15.358	15.358
Reservas		1.046	978
Resultados de años anteriores		13.353	12.739
Resultado del ejercicio		<u>303</u>	<u>682</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>30.860</u>	<u>30.557</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>1.997.318</b>	<b>1.909.854</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Mauricio Ponce Cartwright  
Gerente General

  
CPA Wilson Quimi Cristobal  
Contador General

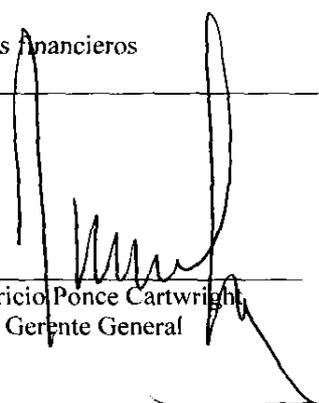
**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.**

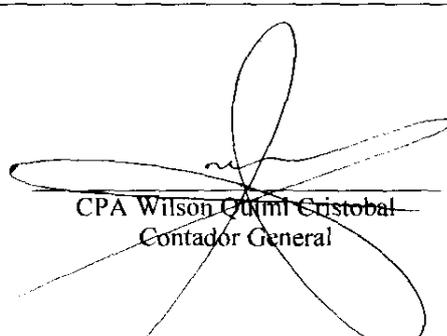
**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
INGRESOS OPERACIONALES		7.500	7.500
EGRESOS OPERACIONALES:			
Gastos de ventas		30	
Gastos de personal		386	20
Impuestos y contribuciones		4.599	4.598
Varios		<u>1.978</u>	<u>1.248</u>
Total		<u>6.993</u>	<u>5.866</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		507	1.634
Menos gasto por impuesto a la renta		<u>204</u>	<u>952</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		303	682

Ver notas a los estados financieros

  
Mauricio Ponce Cartwright  
Gerente General

  
CPA Wilson Quiñi Cristobal  
Contador General

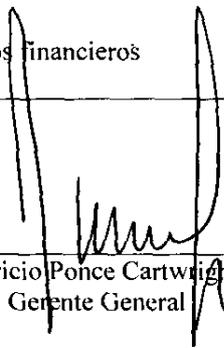
**CONSTRUCTORA AB, ALVARO NOBOA PONTON S. A**

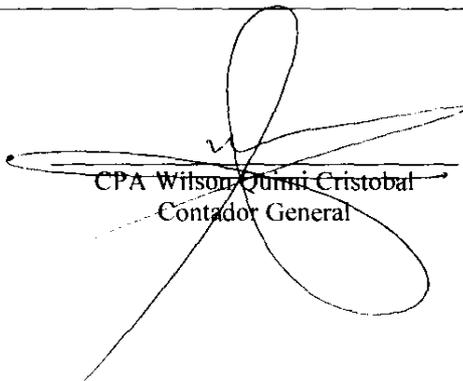
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(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>
ENERO 01, 2010	800	15.358	966	12.751	29.875
Apropiación			12	(12)	
Utilidad del ejercicio	—	—	—	<u>682</u>	<u>682</u>
DICIEMBRE 31, 2010	800	15.358	978	13.421	30.557
Apropiación			68	(68)	
Utilidad del año	—	—	—	<u>303</u>	<u>303</u>
DICIEMBRE 31, 2011	800	<u>15.358</u>	1.046	<u>13.656</u>	<u>30.860</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Mauricio Ponce Cartwright  
Gerente General

  
CPA Wilson Ojuni Cristobal  
Contador General

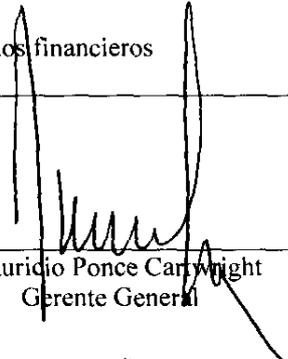
**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A.**

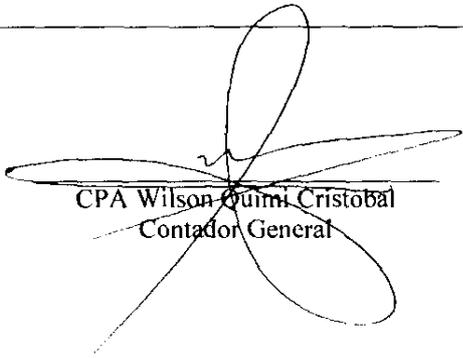
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PÉRDIDA) CON EL EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad neta		303	682
Ajuste para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:			
Depreciacion de propiedades y equipos		16	16
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(83.520)	(166.260)
Otros Activos Corrientes		(6.524)	(5.345)
Cuentas por Pagar			(16.855)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		87.911	187.742
Impuesto a la renta		(749)	
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		<u>(2.563)</u>	<u>(20)</u>
<b>FLUJO DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
Anticipos de compañías relacionadas		<u>2.669</u>	
Efectivo neto en actividades de financiamiento		<u>2.669</u>	
<b>CAJA Y BANCOS</b>			
Disminución/Incremento neto durante el año		106	(20)
Comienzo del año		<u>658</u>	<u>678</u>
FIN DEL AÑO		<u>764</u>	<u>658</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Mauricio Ponce Carriwright  
Gerente General

  
CPA Wilson Quimi Cristobal  
Contador General

## **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA PONTON S. A**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **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 24% sobre la utilidad tributable del ejercicio (25% para el año 2010), 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 no generan intereses.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	(US\$ dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes		
Partes relacionadas:		
Vimare S.A.	447.323	363.497
Deture S.A.	42.137	42.137
Promandato S.A.	9.354	9.660
Otras	8.307	8.307
Anticipo a constructores	54.923	54.923
Varios	<u>1.192</u>	<u>1.192</u>
Total	<u>563.236</u>	<u>479.716</u>

Partes relacionadas, corresponden a valores entregados a compañías relacionadas locales en calidad de prestamos. Estos saldos no generan interés y no tienen fecha de vencimiento específica. Durante el año 2011.

Anticipo a constructores, representan valores entregados anticipadamente durante el año 2011 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

Un resumen de inventarios es como sigue:

	(US\$ dólares)	
	<u>2011</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>

#### 6. CONSTRUCCIONES EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2011, 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

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

	(US\$ dólares)	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros activos:		
Compañías relacionadas largo plazo:		
Deture S.A.	585.495	588.163
Investrade Global S. A.	489.193	489.193
Otros,	<u>117.628</u>	<u>117.628</u>
Subtotal	<u>1.192.316</u>	<u>1.194.984</u>
Cargos diferidos		
Varios	49.634	49.634
Intereses Pagados	<u>96.707</u>	<u>96.707</u>
Subtotal	<u>146.341</u>	<u>146.341</u>
Total	<u>1.338.657</u>	<u>1.341.325</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>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas:		
International Business	1.314.177	1.314.177
Mercanoboa S.A	604	604
Cuentas por liquidar	52.534	52.534
Impuestos por Pagar	1.105	1.853
Proveedores locales	6.247	6.247
Varios	<u>30.542</u>	<u>30.540</u>
Total	<u>1.405.209</u>	<u>1.405.955</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 2011, 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 2011, 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 Centanaro \$ 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 2011, el patrimonio de los accionistas esta conformado principalmente por las siguientes partidas:

**Capital social** – El capital social está constituido por 20.000 acciones de valor nominal unitario de \$0.04 cada una; todas ordinarias y nominativas.

## 12. ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de *implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)* por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia

Adicionalmente, mediante la Resolución SC.Q.ICI.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 Pontón S.A. utilizará las NIIF completas a partir del 1 de enero del 2012, siendo su periodo de transición el año 2011.

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de Enero del 2012 y la fecha del presente informe (Junio, 2012), 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.