



Acman Cía. Ltda.
Accounting, Consulting & Management

Rumichaca 832 y 9 de Octubre
Piso 4 Oficina 2
Telefax.: (593-4) 2-305-312
(593-4) 2-305-292
Móvil: 097-964899
Casilla 09-01-15201
Guayaquil - Ecuador
www.acman.com.ec

Guayaquil, Enero 7 del 2009

56
MMA

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.

Ref.: Expediente No. 28815

De nuestras consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar el informe de Auditoría Externa sobre los Estados Financieros de la compañía **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S.A.**, por el período terminado el 31 de Diciembre del 2001 y 2000.

Atentamente.

C.P.A. Daniel Martínez Pilay
Gerente General
SC-RNAE-2 No. 472



28815

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2001 Y 2000**

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros





OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

Hemos auditado los balances generales adjunto de **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S.A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar nuestra opinión.

Como se menciona en la Nota E a los estados financieros, acogiéndose a opciones establecidas en la legislación vigente, la compañía difirió al 31 de diciembre de 2001 y 2000 pérdidas netas en cambio devengadas en años anteriores y del ejercicio. Este tratamiento contable si bien está permitido por las normas vigentes, no está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

En nuestra opinión, excepto por lo comentado en el párrafo anterior, los estados financieros antes mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.**, al 31 de diciembre del 2001 y 2000, y los cambios en su situación financiera por los años terminados en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472

Guayaquil, Diciembre 12 del 2008

Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

BALANCE GENERAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Activo circulante:		
Caja y Bancos (Nota B)	15,856	12,843
Cuentas por cobrar (Nota C)	880,773	500,004
Crédito Tributario I.R.	2,635	1,250
Inventarios (Nota D)	42,397	52,584
Total activo circulante	<u>941,661</u>	<u>566,681</u>
Otros activos no corrientes (Nota E)	291,157	662,597
Total del activo	<u>1,232,818</u>	<u>1,229,278</u>

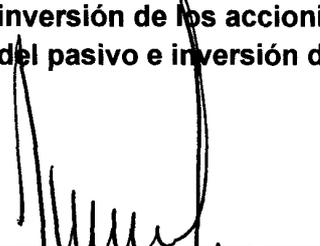
PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Pasivo circulante:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota F)	144,542	229,126
Pasivos acumulados (Nota G)	2,175	216
Total pasivo circulante	<u>146,717</u>	<u>229,342</u>
Obligaciones financieras (Nota H)	1,058,177	992,000
Total del pasivo	<u>1,204,894</u>	<u>1,221,342</u>

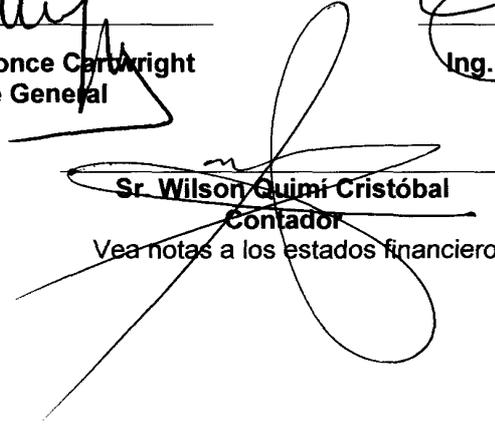
Inversión de los accionistas:

Capital	80	80
Aporte de accionistas	16,078	-
Reserva Legal (Nota I)	621	-
Utilidades acumuladas	5,590	706
Pérdidas acumuladas	(190)	(190)
Resultado del ejercicio	5,745	7,340

Total inversión de los accionistas	<u>27,924</u>	<u>7,936</u>
Total del pasivo e inversión de los accionistas	<u>1,232,818</u>	<u>1,229,278</u>


Sr. Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General


Ing. Rocío Tello Barrezueta
Contralora

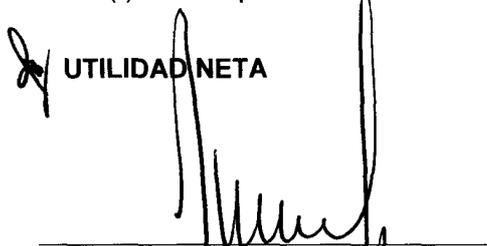

Sr. Wilson Quimi Cristóbal
Contador

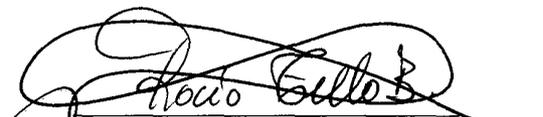
Vea notas a los estados financieros.

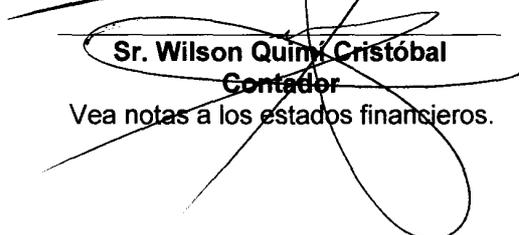
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

INGRESOS:	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ventas netas	202,680	218,788
Total ingresos	202,680	218,788
(-) COSTOS Y GASTOS:		
Gastos de administración y ventas	82,028	73,210
Gastos financieros	114,907	6,669
Otros egresos	-	131,569
Total costos y gastos	196,935	211,448
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	5,745	7,340
(-) 25% impuesto a la renta	1,436	1,835
UTILIDAD NETA	4,309	5,505


 Sr. Mauricio Ponce Carwright
 Gerente General


 Ing. Rocío Tello Barrezuela
 Contralora

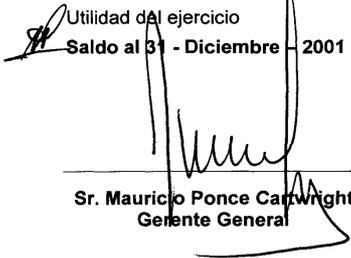

 Sr. Wilson Quirós Cristóbal
 Contador

Vea notas a los estados financieros.

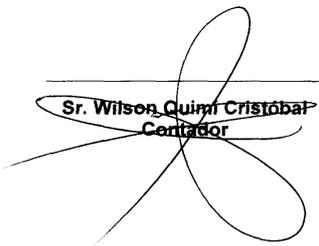
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital	Aporte de accionistas	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Pérdidas acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 - Enero - 2000	916	-	-	1,636	-	449	3,001
Ajustes y reclasificaciones	(836)	-	-	(1,312)	(190)	-	(2,338)
Impuesto a la renta año 1999	-	-	-	-	-	(67)	(67)
Transferencia utilidad año 1999	-	-	-	382	-	(382)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	7,340	7,340
Saldo al 31 - Diciembre - 2000	80	-	-	706	(190)	7,340	7,936
Aportación de socios	-	16,078	-	-	-	-	16,078
Impuesto a la renta año 2000	-	-	-	-	-	(1,835)	(1,835)
Transferencia utilidad año 2000	-	-	621	4,884	-	(5,505)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	5,745	5,745
Saldo al 31 - Diciembre - 2001	80	16,078	621	5,590	(190)	5,745	27,924


 Sr. Mauricio Ponce Cartwright
 Gerente General


 Ing. Rocío Tello Barzueña
 Contralora
 Vea notas a los estados financieros.


 Sr. Wilson Quiri Cristóbal
 Contador

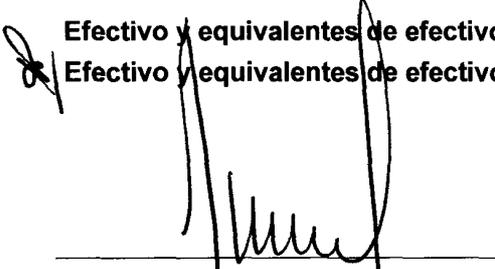
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

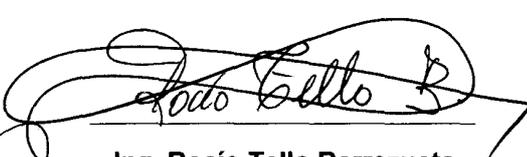
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

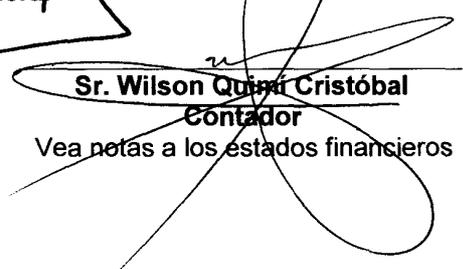
Actividad de Operación:	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Utilidad del ejercicio	5,745	7,340
Ajustes años anteriores	(1,835)	(2,405)
Generados por actividades de operación		
Cambios netos en los activos y pasivos:		
Disminución en inversiones financieras	-	60,895
Disminución en cuentas por cobrar	39,325	15,165
Aumento en crédito tributario I.R.	(1,385)	(391)
Disminución en inventarios	10,187	32,214
Disminución en documentos y cuentas por pagar	(84,584)	(38,407)
Aumento/Disminución, en pasivos acumulados	1,959	(52)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(30,588)	-
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	-	74,359
Actividades de Financiamiento:		
Aumento/Disminución, otros activos no corrientes	(48,654)	28,622
Aumento/Disminución, obligaciones financieras	66,177	(99,038)
Aportación de accionistas	16,078	-
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	33,601	-
Efectivo usado en las actividades de financiamiento	-	(70,416)
Aumento de efectivo	3,013	3,943
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	12,843	8,900
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	15,856	12,843



Sr. Mauricio Ponce Carrwright
Gerente General



Ing. Rocío Tello Barrezueta
Contralora



Sr. Wilson Quiñi Cristóbal
Contador

Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

BALANCE GENERAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRACTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S.A., se constituyó el once de agosto de mil novecientos noventa y dos en la ciudad de Guayaquil-Ecuador e inscrita el diecisiete de noviembre del mismo en el Registro Mercantil de este cantón, bajo la especie de compañía de responsabilidad limitada.

Mediante escritura pública otorgada el tres de septiembre del dos mil tres e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil, el veintitrés de marzo del dos mil cuatro, se transformó en compañía anónima reformando íntegramente su estatuto social.

Su objeto social 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, condominios. Se dedicará a la construcción de carreteras, puentes, pistas para la navegación aérea o aeropuertos. Sus actividades son la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Base de Presentación de los Estados Financieros: Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad de General aceptación en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieran presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los principios de contabilidad adoptados para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros de años anteriores.

Efectivo y equivalente de efectivo: Incluye valores en caja y cuenta bancaria mantenida en banco de la localidad.

 Inventarios: Los inventarios se presentan al costo histórico.

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

BALANCE GENERAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

B - CAJA Y BANCOS

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Caja	15	4
Banco del Litoral	15,841	12,839
Total	<u>15,856</u>	<u>12,843</u>

C - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Clientes	1,150	40,475
Compañías relacionadas (1)	879,623	459,529
Total	<u>880,773</u>	<u>500,004</u>

(1) Estas cuentas no generan ningún tipo de interés y no tienen plazo de vencimiento.

	<u>Saldo al</u> <u>01-01-2000</u>	<u>Provisión</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-12-2001</u>
Movimiento provisión cuentas incobrables	-	-	-

D - INVENTARIOS

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Bienes raíces para la venta	26,710	26,710
Construcciones en proceso	15,687	25,874
Total	<u>42,397</u>	<u>52,584</u>

E- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Diferencial cambiario	291,157	662,597

La compañía se acogió a lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No.99-1-3-3-0011, publicada en el Registro Oficial No.310 del 3 de Noviembre de 1999, la cual manifiesta que las compañías podrán registrar, las pérdidas por diferencia en cambio como una cuenta de activo diferido la misma que puede ser amortizada en un plazo de hasta cinco años a partir del siguiente ejercicio económico en que se efectuó el ajuste contable y la ampliación de este plazo por 5 años adicionales (2005-2009) mediante Resolución 04-Q.ICI.002 publicada en el Registro Oficial No 389 de Julio 30 de 2004. La compañía no podrá distribuir utilidades a los accionistas, hasta cuando se haya amortizado totalmente el diferencial cambiario activado.

Este tratamiento contable, si bien está permitido por las normas legales vigentes, no está de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. En consecuencia, si la diferencia en cambio se hubiera registrado en resultados, los activos hubieran disminuido y la utilidad del ejercicio habría disminuido por igual importe.

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

BALANCE GENERAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001 Y 2000

(Expresado en dólares de E.U.A.)

F - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Deture S.A.	11,459	15,160
Anticipo de clientes	133,083	213,966
Total	144,542	229,126

G - PASIVOS ACUMULADOS

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Impuesto renta compañía	1,835	-
Retención en la fuente	310	283
Impuesto al valor agregado	30	(67)
Total	2,175	216

H- OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Financiera Unión del Sur	1,058,177	992,000

I - RESERVA LEGAL

De acuerdo a la Ley de Compañías se debe formar un fondo de reserva hasta que alcance, por lo menos, el 50% del capital social. Para este objeto, de las utilidades anuales líquidas y realizadas, debe segregarse un 10%. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o para incremento de capital.

J - SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de este informe (Diciembre 12 del 2008), los registros contables no han sido revisados por las autoridades tributarias y de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serían significativas.

K - EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Diciembre 12 del 2008), 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.
