
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL

2003 Y 2002

CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE



CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

CONTENIDO

Opinión del auditor independiente

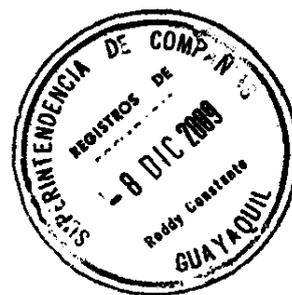
Balance general

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 2003 y 2002, 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 si 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 2003 y 2002 *pérdidas netas en cambio devengadas*. 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 2003 y 2002, 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.

Acman Cía. Ltda.
SC-RNAE-2 No. 472



Daniel Martínez P.
Socio
Registro Profesional 23.251

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

BALANCE GENERAL

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

ACTIVO

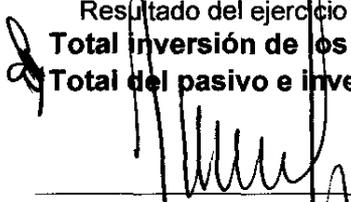
	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Activo circulante:		
Caja y Bancos (Nota B)	1,799	11,506
Cuentas por cobrar (Nota C)	7,095	941,025
Crédito Tributario I.R.	30	-
Inventarios (Nota D)	122,714	89,119
Total activo circulante	<u>131,638</u>	<u>1,041,650</u>
Otros activos no corrientes (Nota E)	192,378	159,875
Cuentas por cobrar L/P (Nota C)	1,017,915	-
Total del activo	<u>1,341,931</u>	<u>1,201,525</u>

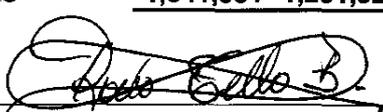
PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

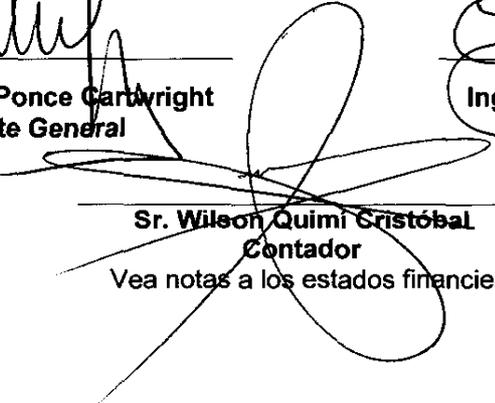
Pasivo circulante:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota F)	37,642	116,697
Obligaciones financieras (Nota G)	40,031	-
Pasivos acumulados (Nota H)	8,103	83
Total pasivo circulante	<u>85,776</u>	<u>116,780</u>
Obligaciones financieras L/P (Nota G)	1,058,177	1,058,177
Pasivo diferido (Nota I)	171,131	-
Total del pasivo	<u>1,315,084</u>	<u>1,174,957</u>

Inversión de los accionistas:

Capital	400	400
Aporte de accionistas	15,758	15,758
Reserva Legal (Nota J)	621	621
Utilidades acumuladas	9,959	9,899
Pérdidas acumuladas	(190)	(190)
Resultado del ejercicio	299	80
Total inversión de los accionistas	<u>26,847</u>	<u>26,568</u>
Total del pasivo e inversión de los accionistas	<u>1,341,931</u>	<u>1,201,525</u>

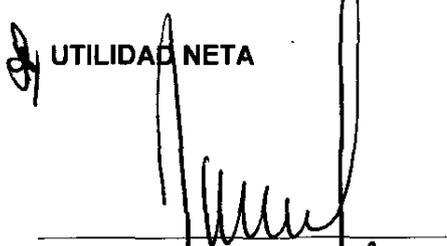

Sr. Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General


Ing. Rocío Tello Barreuzeta
Contralora

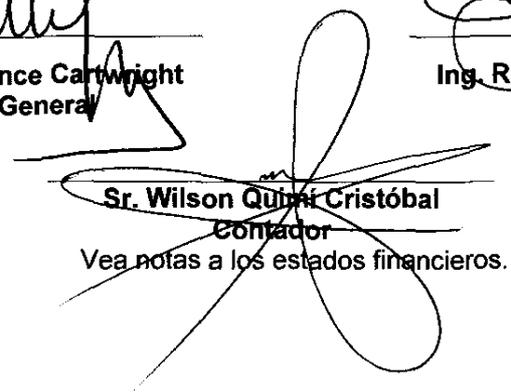

Sr. Wilson Quimi Cristóbal
Contador
Vea notas a los estados financieros.

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

INGRESOS:	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ventas netas	87,477	352,778
Otras rentas	31,210	-
Total ingresos	118,687	352,778
(-) COSTOS Y GASTOS:		
Costo de ventas	54,197	-
Gastos de administración y ventas	24,510	276,359
Gastos financieros	39,681	76,339
Total costos y gastos	118,388	352,698
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	299	80
(-) 25% impuesto a la renta	74	20
UTILIDAD NETA	225	60


 Sr. Mauricio Ponce Cartwright
 Gerente General

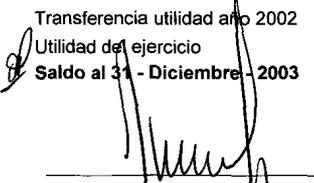

 Ing. Rocío Tello Barreuzeta
 Contralora

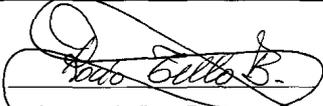

 Sr. Wilson Quiró Cristóbal
 Contador
 Vea notas a los estados financieros.

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

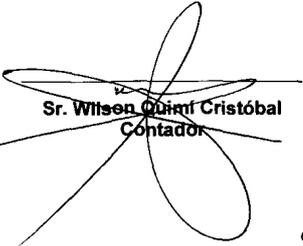
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital	Aporte de accionistas	Reserva Legal	Utilidades acumuladas	Pérdidas acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 - Enero - 2002	80	16,078	621	5,590	(190)	5,745	27,924
Aumento de capital	320	(320)	-	-	-	-	-
Impuesto a la renta año 2001	-	-	-	-	-	(1,436)	(1,436)
Transferencia utilidad año 2001	-	-	-	4,309	-	(4,309)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	80	80
Saldo al 31 - Diciembre - 2002	400	15,758	621	9,899	(190)	80	26,568
Impuesto a la renta año 2002	-	-	-	-	-	(20)	(20)
Transferencia utilidad año 2002	-	-	-	60	-	(60)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	299	299
Saldo al 31 - Diciembre - 2003	400	15,758	621	9,959	(190)	299	26,847


 Sr. Mauricio Ponce Cartwright
 Gerente General


 Ing. Rocío Tello Barreuzeta
 Contralora

Vea notas a los estados financieros.


 Sr. Wilson Quiñi Cristóbal
 Contador

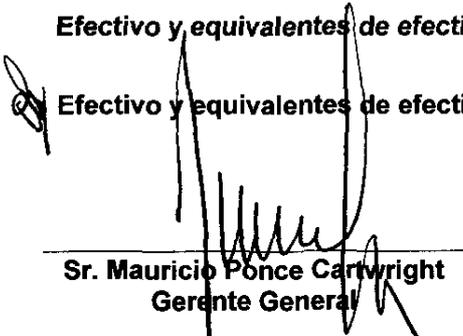
CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

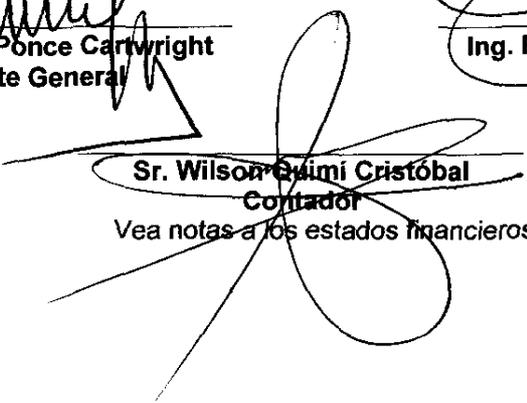
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Actividad de Operación:		
Utilidad del ejercicio	299	80
Ajustes años anteriores	(20)	(1,436)
Generados por actividades de operación		
Cambios netos en los activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	(4,995)	(950)
Aumento/Disminución, en crédito tributario I.R.	(30)	2,635
Aumento en inventarios	(33,595)	(46,722)
Disminución en documentos y cuentas por pagar	(79,056)	(27,845)
Aumento de intereses por pagar	40,032	-
Aumento/Disminución, en pasivos acumulados	8,020	(2,092)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	(69,345)	(76,329)
Actividades de Financiamiento:		
Aumento/disminución, en otros activos no corrientes	(32,503)	131,282
Aumento en cuentas por cobrar, largo plazo	(78,990)	(59,303)
Disminución en pasivo diferido	171,131	-
Efectivo proveniente de las actividades de financiamiento	59,639	71,979
Disminución de efectivo	(9,707)	(4,350)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	11,506	15,856
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,799	11,506


Sr. Mauricio Ponce Cartwright
Gerente General


Ing. Rocio Tello Barreuzeta
Contralora


Sr. Wilson Quiñi Cristóbal
Contador
Vea notas a los estados financieros

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(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 en cuenta bancaria mantenida en banco local.

 Inventarios: Los inventarios se presentan al costo histórico.

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

B - CAJA Y BANCOS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Caja	15	15
Banco del Litoral	1,784	11,491
Total	1,799	11,506

C - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Clientes</u>		
Calvanase S.A.	-	1,000
Jorge Calahorrano	917	850
Andrés Aguilar	125	125
Julio Delgado	125	125
Anticipos a constructor	5,928	-
<u>Compañías relacionadas (1)</u>		
Investrade Global	489,193	489,193
Deture S. A.	457,872	448,599
Promandato	600	600
Industrial Molinera S. A.	533	533
Varios	69,717	-
Total cuentas por cobrar	1,025,010	941,025
(-)Porción corto plazo	7,095	941,025
Total, largo plazo	1,017,915	-

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

	Saldo al 01-01-2002	Provisión	Saldo al 31-12-2003
Movimiento provisión cuentas incobrables	-	-	-

D - INVENTARIOS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Bienes raíces para la venta	28,743	26,710
Construcciones en proceso	93,971	62,409



Total

122,714 89,119

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

E - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Diferencial cambiario	159,764	159,875
Varios	32,614	-
Total	<u>192,378</u>	<u>159,875</u>

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.

F - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Herrera Chang y asociados	448	1,240
Systemcom	896	-
Anticipo de clientes	-	62,047
<u>Compañías relacionadas</u>		
Industrial Molinera	34,492	53,410
Promandato	1,806	-
Total	<u>37,642</u>	<u>116,697</u>

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002

(Expresado en dólares de E.U.A.)

G - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Financiera Unión del Sur	1,058,177	1,058,177
Intereses por pagar	40,031	-
Total obligaciones financieras	<u>1,098,208</u>	<u>1,058,177</u>
(-)Porción corto plazo	<u>40,031</u>	<u>-</u>
Total, largo plazo	<u>1,058,177</u>	<u>-</u>

H - PASIVOS ACUMULADOS

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Retención en la fuente	22	83
Impuesto al valor agregado	144	-
Superintendencia de compañías	7,937	-
Total	<u>8,103</u>	<u>83</u>

I - PASIVO DIFERIDO

	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Julio Delgado	31,395	-
Zadie Centenario	37,627	-
Ligia Álvarez	25,957	-
Berenice Bayas	20,500	-
Obra María Ochoa	46,000	-
Fomader	5,000	-
David Griffinth	3,952	-
Jorge Montenegro	700	-
Total	<u>171,131</u>	<u>-</u>

 Incluye valores entregados por clientes como anticipos.

CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003 Y 2002
(Expresado en dólares de E.U.A.)

J - 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.

K - 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.

L - 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.

