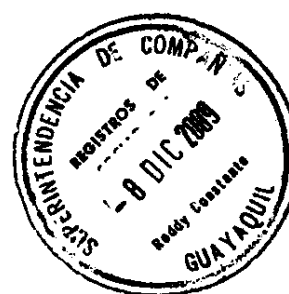


---

**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL**  
**2007 Y 2006**  
**CON LA OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

---



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

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

**CONTENIDO**

Opinión del auditor independiente

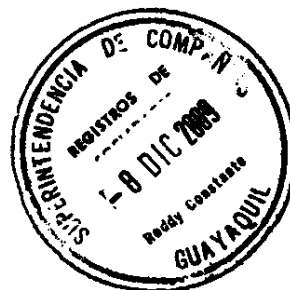
Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros





**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

**OPINION DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de

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

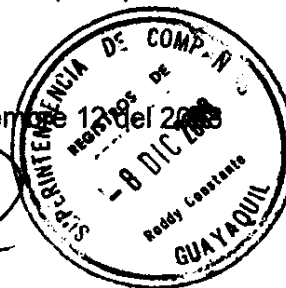
Hemos auditado los balances generales adjunto de **CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad 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 F, a los estados financieros, acogiéndose a opciones establecidas en la legislación vigente, la compañía difirió al 31 de diciembre de 2007 y 2006 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 2007 y 2006, 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.

Guayaquil, Diciembre 12 del 2008



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 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**ACTIVO**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<b>Activo circulante:</b>		
Caja y Bancos (Nota B)	2,480	22,633
Cuentas por cobrar (Nota C)	155,965	104,403
Crédito Tributario Iva	-	4,039
Crédito Tributario I.R.	36	44
Inventarios (Nota D)	75,753	111,640
<b>Total activo circulante</b>	<b><u>234,234</u></b>	<b><u>242,759</u></b>
Activo fijo (Nota E)	815	1,479
Otros activos corrientes (Nota F)	298,181	201,474
Cuentas por cobrar, largo plazo (Nota C)	1,064,558	983,854
<b>Total del activo</b>	<b><u>1,597,788</u></b>	<b><u>1,429,566</u></b>

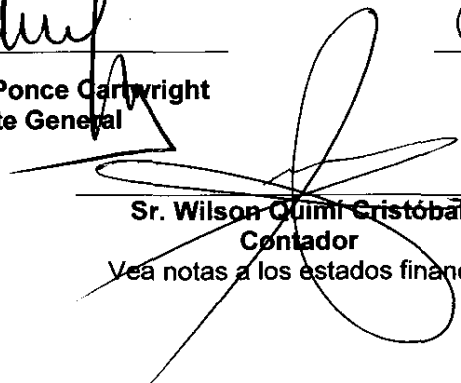
**PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

<b>Pasivo circulante:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	251,585	74,021
Pasivos acumulados (Nota H)	3,687	1,601
<b>Total pasivo circulante</b>	<b><u>255,272</u></b>	<b><u>75,622</u></b>
Obligaciones financieras (Nota I)	1,314,177	1,136,788
Pasivo diferido (Nota J)	-	189,654
<b>Total del pasivo</b>	<b><u>1,569,449</u></b>	<b><u>1,402,064</u></b>

<b>Inversión de los accionistas:</b>		
Capital	800	800
Aporte de accionistas	15,358	15,358
Reserva Legal (Nota K)	741	711
Utilidades acumulados	10,793	10,603
Pérdidas acumuladas	(190)	(190)
Resultado del ejercicio	837	220
<b>Total inversión de los accionistas</b>	<b><u>28,339</u></b>	<b><u>27,502</u></b>
<b>Total del pasivo e inversión de los accionistas</b>	<b><u>1,597,788</u></b>	<b><u>1,429,566</u></b>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Mauricio Ponce Carwright  
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 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>INGRESOS:</b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
Ventas netas	165,968	34,662
Otras rentas	1,690	249,100
<b>Total ingresos</b>	<b>167,658</b>	<b>283,763</b>
<b>(-) COSTOS Y GASTOS:</b>		
Costo de ventas	115,878	24,575
Gastos de administración y ventas	50,000	218,239
Depreciación	664	625
Gastos financieros	-	40,032
<b>Total costos y gastos</b>	<b>166,542</b>	<b>283,470</b>
<b>UTILIDAD ANTES IMPUESTOS</b>	<b>1,116</b>	<b>293</b>
<b>(-) 25% impuesto a la renta</b>	<b>279</b>	<b>73</b>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>837</b>	<b>220</b>

  
Sr. Mauricio Ponce Canwright  
Gerente General

  
Ing. Rocío Tello Barrezueta  
Contralora

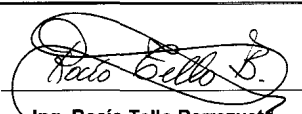
  
Sr. Wilson Quini Cristóbal  
Contador  
Vea notas a los estados financieros.

**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital	Aporte de socios	Reserva Legal	Resultados acumulados	Déficit años anteriores	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2006	800	15,358	711	10,375	(190)	228	27,282
Transferencias utilidad 2005	-	-	-	228	-	(228)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	220	220
<b>Saldo al 31 - Diciembre - 2006</b>	<b>800</b>	<b>15,358</b>	<b>711</b>	<b>10,603</b>	<b>(190)</b>	<b>220</b>	<b>27,502</b>
Transferencias utilidad 2006	-	-	30	190	-	(220)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	837	837
<b>Saldo al 31 - Diciembre - 2007</b>	<b>800</b>	<b>15,358</b>	<b>741</b>	<b>10,793</b>	<b>(190)</b>	<b>837</b>	<b>28,339</b>

  
 Sr. Mauricio Ponce Cartwright  
 Gerente General

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

  
 Sr. Wilson Chumí Cristóbal  
 Contador

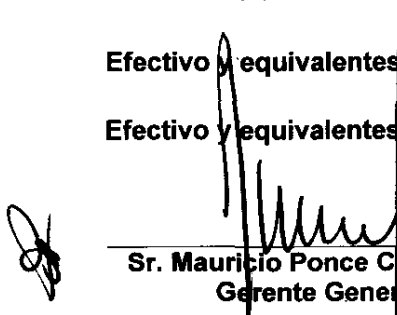
**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<b>Actividad de Operación:</b>	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
Utilidad del ejercicio	837	220
<b>Generados por actividades de operación</b>		
Depreciaciones	664	625
<b>Cambios netos en los activos y pasivos:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar	(8,688)	(28,596)
Disminución/Aumento, en crédito tributario Iva	4,039	(4,039)
Disminución/Aumento, en crédito tributario I.R.	8	(3)
Disminución en inventarios	35,887	26,464
Aumento en documentos y cuentas por pagar	177,564	33,318
Aumento en pasivos acumulados	2,086	767
<b>Efectivo proveniente de las actividades de operación</b>	<b>212,397</b>	<b>28,756</b>
<b>Actividades de Inversión:</b>		
Aumento en activos fijos	-	(244)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(244)</b>
<b>Actividades de Financiamiento:</b>		
Aumento en cuentas por cobrar, largo plazo	(123,578)	(6,000)
Aumento en otros activos no corrientes	(96,707)	-
Disminución en pasivos, largo plazo	(12,265)	(14,851)
<b>Efectivo usado en las actividades de financiamiento</b>	<b>(232,550)</b>	<b>(20,851)</b>
Disminución de efectivo	<b>(20,153)</b>	<b>-</b>
Aumento de efectivo	<b>-</b>	<b>7,661</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>22,633</b>	<b>14,972</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>2,480</b>	<b>22,633</b>

  
Sr. Mauricio Ponce Cartwright  
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 FLUJO DE EFECTIVO**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(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 de un banco local.

Inventarios: Los inventarios se presentan al costo histórico.

Activo Fijo: Los activos fijos adquiridos durante el año 2006, fueron registrados al costo de adquisición.



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

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**A - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS. (CONTINUACION)**

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados de año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, de acuerdo con los siguientes porcentajes:

	<u>Índice de depreciación</u>
Muebles, enseres y equipos de oficina	10 %
Equipos de computación	33 %

**B - CAJA Y BANCOS**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Caja	10	5
Banco del Litoral	2,470	22,628
<b>Total</b>	<b>2,480</b>	<b>22,633</b>

**C - CUENTAS POR COBRAR**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Clientes</u>		
Andrés Aguilar	150	150
Jorge Calahorrano	917	917
Julio Delgado	125	125
Anticipos a constructor	54,923	46,234
<u>Compañías relacionadas</u>		
Investrade Global S. A.	489,193	489,193
Deture S. A.	617,502	536,798
Promandato	43,406	-
Vimare	6,000	6,000
Industrial Molinera S. A.	-	533
Varios	8,307	8,307
<b>Total de cuentas por cobrar</b>	<b>1,220,523</b>	<b>1,088,257</b>
Investrade Global, largo plazo	489,193	489,193
Deture S. A., largo plazo	575,365	494,661
<b>Total, largo plazo</b>	<b>1,064,558</b>	<b>983,854</b>
<b>Total, corto plazo</b>	<b>155,965</b>	<b>104,403</b>

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

**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**C - CUENTAS POR COBRAR, CONTINUACION**

	Saldo al 01-01-2006	Provisión	Saldo al 31-12-2007
Movimiento provisión cuentas incobrables	-	-	-

**D - INVENTARIOS**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bienes raíces para la venta	28,743	28,743
Construcciones en proceso	47,010	82,897
<b>Total</b>	<b>75,753</b>	<b>111,640</b>

**E - ACTIVO FIJO**

	Saldo al 01-01-06	Adiciones	Saldo al 31-12-06	Adiciones	Saldo al 31-12-07
Muebles y enseres	78	80	158	-	158
Equipos de computación	1,802	164	1,966	-	1,966
	<b>1,880</b>	<b>244</b>	<b>2,124</b>	<b>-</b>	<b>2,124</b>
Menos:					
Depreciación acumulada	(20)	(625)	(645)	(664)	(1,309)
<b>Total, neto</b>	<b>1,860</b>	<b>(381)</b>	<b>1,479</b>	<b>(664)</b>	<b>815</b>

**F - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Diferencial cambiario	117,628	117,628
Varios	83,846	83,846
Intereses por cobrar	96,707	-
<b>Total</b>	<b>298,181</b>	<b>201,474</b>

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.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**G - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
<u>Cuentas por pagar</u>		
José Tapia	52,534	9,860
Julio Delgado	31,395	-
Zadie Centenario	37,627	-
Efrén Pazmiño	4,384	-
Herrera Chang y asociados	-	132
Systecom	2,938	2,938
Consorcio Dr. René Sánchez	1,952	1,952
Andrés Aguilar	266	266
Otras cuentas por pagar	46,069	38,776
<u>Compañías relacionadas</u>		
Industrial Molinera S. A.	-	15,573
Promandato	33,363	4,520
Vimare	40,000	-
Mercanoboa S.A.	1,056	-
<b>Total</b>	<b><u>251,585</u></b>	<b><u>74,021</u></b>

**H - PASIVOS ACUMULADOS**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
Impuesto a la renta compañía	279	73
Retención en la fuente	605	118
Retención del Impuesto al valor agregado	1,373	-
Superintendencia de compañías	1,430	1,410
<b>Total</b>	<b><u>3,687</u></b>	<b><u>1,601</u></b>

**I - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
Financiera Unión del Sur	1,058,177	1,058,177
Intereses por pagar	256,000	78,611
<b>Total</b>	<b><u>1,314,177</u></b>	<b><u>1,136,788</u></b>



**CONSTRUCTORA AB. ALVARO NOBOA P. S. A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresado en dólares de E.U.A.)

**J - PASIVO DIFERIDO**

	<b><u>2007</u></b>	<b><u>2006</u></b>
Julio Delgado	-	31,395
Zadie Centenario	-	37,627
Gira Torres	-	38,085
Marilú Freire Arias	-	37,609
Olga Campi Álvarez	-	40,286
David Griffinth	-	3,952
Jorge Montenegro	-	700
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b><u>189,654</u></b>

**Incluye valores entregados por clientes como anticipos.**

**K - 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.

**L - 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.

**M - 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.

---

