

# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008

### Contenido

55406

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| Informe de los Auditores Externos Independientes ..... | 1 |
| Estados Financieros Auditados                          |   |
| Balances Generales .....                               | 2 |
| Estados de Resultados .....                            | 3 |
| Estados de Cambios en el Patrimonio de Socios .....    | 4 |
| Estado de Flujos de Efectivo .....                     | 5 |
| Notas a los Estados Financieros .....                  | 6 |



*Ver notas adjuntas*

## **Informe de los Auditores Externos Independientes**

A los Accionistas de

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO  
CONSTRUVALERO S.A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2009, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2008 y por el año terminado en esa fecha fueron auditados de acuerdo con normas ecuatorianas de auditoría y emitimos nuestro informe de fecha 27 de Abril del 2009, el mismo que contiene una opinión limpia.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

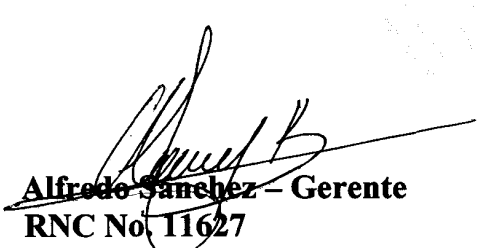


Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia 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.

## Opinión

INTERNACIONAL  
CONSULTING GROUP

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora e Inmobiliaria Valero Construalero S.A. al 31 de Diciembre de 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus socios y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

  
**Alfredo Sanchez - Gerente**  
RNC No. 11627

  
SC - RNAE No. 2-040

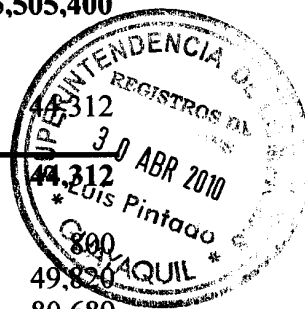
28 de Abril del 2010



# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Balances Generales Comparativos

|                                                  | 31 de Diciembre  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                  | 2009             | 2008             |
|                                                  | (US Dólares)     |                  |
| <b>Activos</b>                                   |                  |                  |
| Activos corrientes:                              |                  |                  |
| Caja y Bancos (Nota 3)                           | 194,031          | 545,934          |
| Inversiones (Nota 4)                             | 1,189,892        | 472,955          |
| Cuentas por cobrar (Nota 5)                      | 3,820,552        | 4,954,989        |
| Cuentas por cobrar relacionados (Nota 6)         | 190              | 231,200          |
| Provision cartera comercial (Nota 5)             | -767,585         | -207,594         |
| <b>Total activos corrientes</b>                  | <b>4,437,080</b> | <b>5,997,484</b> |
| Propiedades, planta y equipos (Nota 7):          |                  |                  |
| Total al costo, neto                             | 199,970          | 342,241          |
| <b>Total activos</b>                             | <b>4,637,050</b> | <b>6,339,725</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio de accionistas</b>       |                  |                  |
| Pasivos corrientes:                              |                  |                  |
| Sobregiros Bancarios (Nota 8)                    | 86,418           | 446,415          |
| Obligaciones bancarias (Nota 9)                  | 680,011          | 19,405           |
| Cuentas por pagar (Nota 10)                      | 1,039,993        | 484,268          |
| Anticipo de Clientes (Nota 11)                   | 886,500          | 3,887,266        |
| Cuentas por Pagar accionistas (Nota 12)          | -                | 668,046          |
| <b>Total pasivos corrientes</b>                  | <b>2,692,922</b> | <b>5,505,400</b> |
| Obligaciones bancarias a largo plazo (Nota 13)   | 17,737           |                  |
| <b>Total pasivos largo plazo</b>                 | <b>17,737</b>    |                  |
| <b>Patrimonio de accionistas:</b>                |                  |                  |
| Capital pagado (Nota 14)                         | 800              |                  |
| Aporte para futuras capitalizaciones (Nota 15)   | 1,310,700        | 49,820           |
| Reservas (Nota 16)                               | 146,559          | 80,689           |
| Utilidad acumulada                               | 468,331          | 658,704          |
| <b>Total patrimonio de accionistas</b>           | <b>1,926,391</b> | <b>790,013</b>   |
| <b>Total pasivos y patrimonio de accionistas</b> | <b>4,637,050</b> | <b>6,339,725</b> |



Arq. Marcelo Paredes M.  
Representante Legal

Mariela Navarro Cortes  
Contadora General

Ver notas adjuntas

# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Estados de Resultados Comparativos

|                                                                              | 31 de Diciembre  |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                              | 2009             | 2008             |
|                                                                              | (US Dólares)     |                  |
| Ventas netas                                                                 | 9,017,311        | 8,719,079        |
| Costo de ventas (Nota 17)                                                    | -7,103,579       | -7,211,888       |
| <b>Utilidad bruta</b>                                                        | <b>1,913,732</b> | <b>1,507,191</b> |
| Gastos de operación:                                                         |                  |                  |
| Gastos de Administracion (Nota 18)                                           | -541,765         | -459,064         |
| Depreciacion de Activo Fijo                                                  | -52,261          | -69,918          |
| Provision incobrables                                                        | -559,992         | -207,594         |
|                                                                              | -1,154,018       | -736,576         |
| <b>Utilidad (pérdida) de operaciones</b>                                     | <b>759,713</b>   | <b>770,615</b>   |
| Otros ingresos (gastos):                                                     |                  |                  |
| Otros ingresos, neto                                                         | 167,019          | -19,415          |
| Financieros                                                                  | -76,914          | 23,746           |
|                                                                              | 90,105           | 4,331            |
| <b>Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta</b> | <b>849,819</b>   | <b>774,946</b>   |
| Participación de trabajadores                                                | -127,473         |                  |
| Impuesto a la renta                                                          | -254,015         |                  |
| <b>Utilidad neta</b>                                                         | <b>468,331</b>   |                  |



  
**Arq. Marcelo Paredes M.**  
**Representante Legal**

  
**Mariela Navarro Cortes**  
**Contadora General**

Ver notas adjuntas

# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

|                                          | <b>Capital<br/>Pagado</b> | <b>Aporte<br/>Capitalizac.</b> | <b>Reserva<br/>Legal</b> | <b>Reserva<br/>Facultativa</b> | <b>Reserva<br/>Capital</b> | <b>Utilidades<br/>Retenidas</b> | <b>Total</b>     |
|------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------------------|------------------|
|                                          | <i>(US Dólares)</i>       |                                |                          |                                |                            |                                 |                  |
| Saldo al 31 de Diciembre del 2008        | 800                       | 49,820                         | 74,228                   | 1,648                          | 4,812                      | 658,704                         | 790,013          |
| Distribución de utilidades               |                           | 592,834                        | 65,871                   |                                |                            | -658,704                        | 0                |
| Trasferencia Pasivo                      |                           | 668,047                        |                          |                                |                            |                                 | 668,047          |
| <b>Utilidad neta, 2009</b>               |                           |                                |                          |                                |                            | <b>468,331</b>                  | <b>468,331</b>   |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre del 2009</b> | <b>800</b>                | <b>1.310.700</b>               | <b>140.099</b>           | <b>1.648</b>                   | <b>4.812</b>               | <b>468.332</b>                  | <b>1.926.391</b> |

  
**Arq. Marcelo Paredes M.**  
**Representante Legal**

  
**Mariela Navarro Cortes**  
**Contadora General**

*Ver notas adjuntas*

# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Estados de Flujos de Efectivo

|                                                                                                      | 31 de Diciembre |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
|                                                                                                      | 2009            | 2008        |
| <b>Efectivo proveniente de actividades de operación:</b>                                             |                 |             |
| Recibido de clientes                                                                                 | 7,381,992       | 7,323,489   |
| Pagado a proveedores y empleados                                                                     | - 7,170,953     | - 6,311,031 |
| Impuesto a la renta                                                                                  |                 | -           |
| Otros, neto                                                                                          | - 291,382       | - 127,922   |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación                                                | - 80,343        | 884,536     |
| <b>Efectivo neto usado por actividades de inversión</b>                                              |                 |             |
| Compra de propiedades, planta y equipos                                                              |                 | 274,584     |
| Venta de propiedades planta y equipos                                                                | 90,010          | -           |
| Aumento de Inversiones                                                                               | - 716,937       | 258,527     |
| Efectivo neto usado por actividades de inversión                                                     | - 626,927       | 533,111     |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de</b>                                                   |                 |             |
| Sobregiro bancario                                                                                   | - 359,997       | 16,446      |
| Prestamos a accionistas                                                                              |                 | -           |
| Aumento (pago) en préstamos corto plazo                                                              | 678,343         | -           |
| Aumento en obligaciones a corto y largo plazo                                                        | 37,021          | -           |
| Aumento en obligaciones provisiones                                                                  |                 | -           |
| Efectivo neto proveniente de actividades de                                                          | 355,367         | 16,446      |
| Aumento (disminución) neta en caja y bancos                                                          | - 351,903       | 367,825     |
| Caja y bancos al principio del año                                                                   | 545,935         | 187,910     |
| Caja y bancos al final del año                                                                       | 194,032         | 549,848     |
| <b>Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el</b>                                             |                 |             |
| Utilidad (pérdida) neta                                                                              | 849,819         | 474,946     |
| Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el<br>proveniente de actividades de operación: |                 |             |
| Depreciaciones y amortización                                                                        | 52,261          | 69,218      |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                                                           |                 |             |
| Disminucion en cuentas por cobrar                                                                    | - 1,365,447     | - 1,673,102 |
| Disminucion en cuentas por pagar                                                                     | - 2,076,309     | 1,505,180   |
| Distribucion Utilidades                                                                              | -               | -           |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación                                                | - 80,343        | 884,536     |

  
Arq. Marcelo Faredes M.  
Representante Legal

  
Mariela Navarro Cortes  
Contadora General

Ver notas adjuntas

# **Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaletero S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008**

### **1. Actividad**

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública N. 1259 del 7 de Julio de 1.988, su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la ejecución de obras de ingeniería civil y arquitectura o de cualquier obra relacionada con la ingeniería a través de contratos de construcción por administración de obras y contratos a precio fijo.

Desde Junio del 2008, la Compañía mantiene el 100% del personal de obreros y técnicos bajo contrato en relación de dependencia.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

#### **31 de Diciembre:**

2009  
2008  
2007

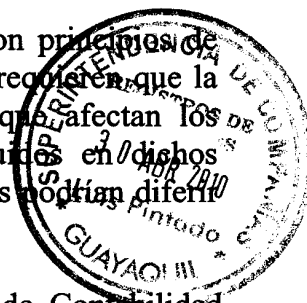
#### **Índice de Inflación Anual**

4.3%  
8.8%  
3.3%

### **Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

En Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la Resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías publicada el 31 de Diciembre del 2008, establece un cronograma para la adopción en Ecuador de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En la base a este cronograma la Compañía deberá adoptar estas normas a partir del 1 de Enero del 2011 y cumplir con ciertos requerimientos de información sobre el proceso de implementación de las NIIF establecido por la Superintendencia de Compañías, como sigue:





# **Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.**

## **Notas a los Estados Financieros**

Marzo, 2010:

- Plan de implementación
- Plan de capacitación
- Fecha del diagnóstico de principales impactos

Septiembre, 2010:

- Conciliación del balance general y patrimonio reportado bajo NEC al reportado bajo NIIF.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

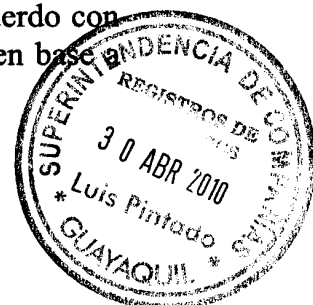
### **Contratos de Construcción**

La Empresa reconoce los resultados generados en los contratos de construcción suscritos en base al método por porcentaje de terminación, el ingreso del contrato es reconocido como ingreso en el estado de resultados en los períodos contables en que se desempeña el trabajo. Los costos del contrato generalmente son reconocidos como un gasto en el estado de resultados de los períodos contables en que se ejecuta el respectivo trabajo.

### **Propiedades, Planta y Equipos**

Están registrados al costo de adquisición. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base los siguientes porcentajes anuales:

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Equipos                | 10% |
| Muebles y enseres      | 10% |
| Maquinaria y Equipo    | 20% |
| Equipos de computación | 33% |
| Vehículos              | 20% |



### **Reserva Legal y Facultativa**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado, a la fecha de presentación de los Estados Financieros la reserva legal de

## Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

### Notas a los Estados Financieros

la Compañía ha superado este porcentaje . Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

#### Participación de Trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se destinen para su actividad productiva, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 25% del resto de las utilidades sobre la base imponible determinada en la *Nota 10*. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Ingresos

Son registrados al momento que los servicios son prestados. **Costos y Gastos**  
Son registrados sobre la base del devengado.

#### 3.Caja- Bancos

Registra las disponibilidades de fondos mantenidas en Instituciones financieras locales y del exterior, que sirven para el manejo operativo de la Empresa, 30 ABR 2010  
Diciembre 31 está representada en:

|                            | 2009           | 2008           |
|----------------------------|----------------|----------------|
|                            | (US Dólares)   |                |
| Bancos Locales             | 105,945        | 502,693        |
| Bancos Extranjeros - Miami | 5,325          | 37,047         |
| Cuentas de Ahorro          | 82,761         | 6,194          |
| <b>Total</b>               | <b>194.031</b> | <b>545.934</b> |



**Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**4.1 Inversiones**

Comprende inversiones denominadas temporales con liquidez permanentes, esta representadas en Inversiones consistente en unidades de participación de Fideicomisos inmobiliarios administrados por entidades locales autorizadas, con plazos promedio de 90 días y con rendimiento promedio del 14% , incluye inversión en certificado de Inversión, la inversión en el Fideicomiso Cataluña garantiza operación crediticia con Banco del Austro, el detalle de las inversiones es el siguiente:

|                                        | <u>2007</u>             | <u>2007</u>           |
|----------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                                        | <i>(US Dólares)</i>     | <i>(US Dólares)</i>   |
| Fideicomiso Inmobiliario Castilla      | 213,463                 | 173,927               |
| Fideicomiso Inmobiliario Plaza Norte   | 332,430                 | 299,028               |
| Fideicomiso Inmobiliario Cataluña      | 634,000                 | 0                     |
| Certificado Inversion - Bco. Pichincha | 10,000                  | 0                     |
| <b>Total</b>                           | <u><b>1.189.892</b></u> | <u><b>472.955</b></u> |

**5. Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar consisten en lo siguiente:

|                          | <u>2009</u>             | <u>2008</u>             |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                          | <i>(US Dólares)</i>     | <i>(US Dólares)</i>     |
| Clientes                 | 3,502,343               | 4,638,942               |
| Prestamos Empleados      | 76,612                  | 65,027                  |
| Anticipo a Proveedores   | 0                       | 25,621                  |
| Deudores Varios          | 39,000                  | 5,700                   |
| Retenciones en la Fuente | 4,824                   | 119,251                 |
| Credito Tributario IVA   | 197,773                 | 100,412                 |
| <b>Total</b>             | <u><b>3.820.552</b></u> | <u><b>4.954.983</b></u> |

**Movimiento de Provisión Incobrables**

|                                      | <u>2009</u>            | <u>2008</u>         |
|--------------------------------------|------------------------|---------------------|
|                                      | <i>(US Dólares)</i>    | <i>(US Dólares)</i> |
| Saldo Inicial Diciembre 31 del 2008  | -207,594               |                     |
| Provisión constituida                | -559,992               |                     |
| Cartera castigada                    |                        |                     |
| <b>Saldo a Diciembre 31 del 2009</b> | <u><b>-767.585</b></u> | <u><b>0</b></u>     |



## Constructora e Inmobiliaria Valero Construvale S.A.

### Notas a los Estados Financieros

Cientes, representa facturas emitidas por avance de obras y reposición de gastos en contratos por administración de obras con plazo promedio de hasta 76 días. El 54% de la cartera incluye facturas por cobrar con plazo mayor a 360 días, sobre esta cartera la Administración ha registrado una provisión de incobrabilidad del 41%, sin embargo estima realizar su cobro en un plazo menor a un año.

Préstamos a Empleados y Deudores varios representan principalmente préstamos, dichos importes no tiene plazo de vencimiento y no devenga interés.

Retenciones en la fuente y Crédito tributario IVA, representan pagos en exceso no compensados.

#### 6. Cuentas por Cobrar Relacionadas

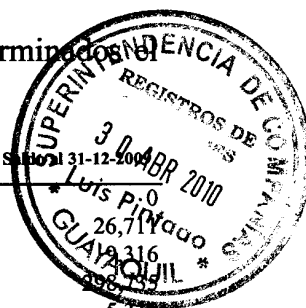
A Diciembre 31 representa valores por cobrar al Presidente de la Compañía, esta cartera no tiene fecha específica de vencimiento y no genera interés, el detalle es el siguiente:

|                             | <u>2009</u>         | <u>2008</u>           |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
|                             | <i>(US Dólares)</i> | <i>(US Dólares)</i>   |
| Valero Brando Ney           | 0                   | 20,000                |
| Valero Brando Luis          | 190                 | 196,200               |
| Valero del Hierro Ana Maria | 0                   | 15,000                |
| <b>Total</b>                | <u><b>190</b></u>   | <u><b>231,200</b></u> |

#### 7. Propiedades, Planta y Equipos

Los movimientos de propiedades, planta y equipos por los años terminados el 31 de Diciembre del 2009 y 2008 fueron como sigue:

| Nombre cuenta                     | Saldo al 31-12-2008   | Altas / Bajas         | Depreciacion          | Saldo al 31-12-2009   |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Terrenos                          | 90,010                | -90,010               | 0                     | 0                     |
| Equipos de comunicación           | 26,711                | 0                     | 0                     | 26,711                |
| Muebles y enseres                 | 9,316                 | 0                     | 0                     | 9,316                 |
| Maquinaria y equipos              | 298,735               | 0                     | 0                     | 298,735               |
| Equipos de computacion            | 5,310                 | 0                     | 0                     | 5,310                 |
| Vehiculos                         | 169,354               | 0                     | 0                     | 169,354               |
| Depreciaciones                    | -257,195              | 0                     | -52,261               | -309,456              |
| <b>Total de activo fijo, neto</b> | <u><b>342,241</b></u> | <u><b>-90,010</b></u> | <u><b>-52,261</b></u> | <u><b>199,970</b></u> |



# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 8. Sobregiros Bancarios

Al 31 de Diciembre del 2009, representa sobregiro bancario de tesorería mantenido en cuenta corriente de banco locales que se encuentran incluido en las conciliaciones bancarias, originados por la emisión de cheques pendientes de cobro con los que se cancelaron facturas a los proveedores de la Compañía, se presenta así:

|                     | <u>2009</u>          | <u>2008</u>           |
|---------------------|----------------------|-----------------------|
|                     | <i>(US Dólares)</i>  |                       |
| Banco Internacional | 0                    | 446,415               |
| Banco Proamerica    | 86,418               | 0                     |
| <b>TOTAL</b>        | <u><b>86.418</b></u> | <u><b>446.415</b></u> |

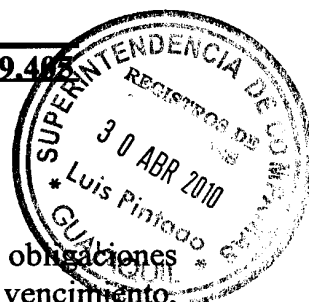
### 9. Obligaciones Bancarias

Al 31 de diciembre del 2009, corresponde a la porción corriente de obligaciones con entidades financieras locales, con vencimientos promedio de 180 días contratados a una tasa de intereses promedio del 15% y están garantizados por activos fijos de la Compañía. Las obligaciones con Banco del Austro se encuentran garantizadas con Inversiones que la Empresa mantiene en el Fideicomiso Cataluña, el detalle de las obligaciones comprende:

|                     | <u>2009</u>           | <u>2008</u>          |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
|                     | <i>(US Dólares)</i>   |                      |
| Banco Internacional | 25,841                | 14,146               |
| Banco Bolivariano   | 18,922                | 5,259                |
| Banco del Austro    | 649,105               |                      |
| Banco Territorial   | 3,880                 |                      |
| <b>TOTAL</b>        | <u><b>697.748</b></u> | <u><b>19.405</b></u> |

### 10. Cuentas por Pagar

Al 31 de Diciembre, las cuentas por pagar están constituidas por obligaciones con proveedores que no devenga intereses ni tienen plazos de vencimiento, incluye obligaciones con la Administración Tributaria, con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y la provisión para pago de participación de trabajadores en utilidades, las mismas que son canceladas dentro de los plazos



## Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

### Notas a los Estados Financieros

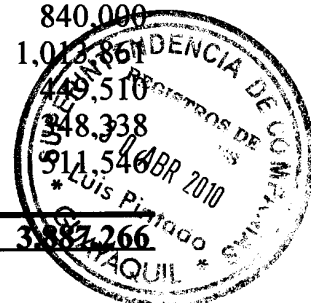
establecidos, la cuenta acreedores varios incluye pago realizado por cliente pendiente de aplicación, el detalle es el siguiente:

|                               | <u>2009</u>             | <u>2008</u>           |
|-------------------------------|-------------------------|-----------------------|
|                               | <i>(US Dólares)</i>     |                       |
| Proveedores                   | 483,618                 | 0                     |
| Servicio de Rentas Internas   | 111,748                 | 120,974               |
| IESS por pagar                | 263,590                 | 189,926               |
| Acreedores Varios             | 53,564                  | 57,126                |
| Participacion de Trabajadores | 127,473                 | 116,242               |
| <b>TOTAL</b>                  | <b><u>1,039,993</u></b> | <b><u>484,268</u></b> |

#### 11. Anticipo de Obras - Cliente

Están representados por los valores recibidos de los clientes en calidad de Anticipo entregados en la suscripción de los contratos de construcción, estos valores son descontados de las facturas que emite la Compañía por concepto de avance de obra en un porcentaje igual del anticipo entregado, los Anticipos representan un porcentaje promedio entre el 35% y 50% del monto del contrato y se respaldan en garantías emitidas por Compañías aseguradoras a favor de emisores de los Anticipos, el detalle de la Cuenta es el siguiente ;

|                                 | <u>2009</u>           | <u>2008</u>             |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                 | <i>(US Dólares)</i>   |                         |
| FORMAPER S.A.                   | 0                     | 240,000                 |
| MI MUNICIPALIDAD DE SAMBORONDON | 0                     | 68,891                  |
| FIDEICOMISO FUENTES DEL RIO     | 0                     | 59,291                  |
| FIDEICOMISO CATALUÑA            | 579,413               | 305,828                 |
| BPO ASESORES EMPRESARIALES      | 0                     | 50,000                  |
| CEDEGE                          | 0                     | 840,000                 |
| FUNDACION GUAYAQUIL SIGLO 21    | 0                     | 1,013,861               |
| FIDEICOMISO PLAZA NORTE         | 0                     | 449,510                 |
| FIDEICOMISO CASTILLA            | 307,087               | 348,338                 |
| MI MUNICIPALIDAD DE MILAGRO     | 0                     | 911,546                 |
| <b>TOTAL</b>                    | <b><u>886,500</u></b> | <b><u>3,887,266</u></b> |



# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvale S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 12. Cuentas por pagar Accionistas

Las cuentas por pagar a favor de accionistas consistía a Dic. 31 del 2008 principalmente en dividendos de utilidades de ejercicios anteriores, por decisión de la Junta de accionistas el saldo de esta cuenta fue transferido en el año 2009 a la cuenta Patrimonial Aporte para futuras capitalizaciones, el mismo que servirá para incremento del capital pagado de la Compañía cuyo proceso se encuentra en trámite ante la Superintendencia de Compañías. El detalle de estos saldos es el siguiente :

|                        | <u>2009</u>         | <u>2008</u>           |
|------------------------|---------------------|-----------------------|
|                        | <i>(US Dólares)</i> |                       |
| ANA VALERO DEL HIERRO  | 0                   | 334,023               |
| JOSE VALERO DEL HIERRO | 0                   | 334,023               |
| <b>TOTAL</b>           | <u><b>0</b></u>     | <u><b>668,047</b></u> |

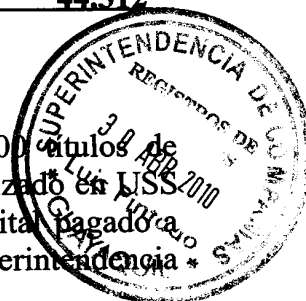
### 13. Obligaciones Financieras Largo Plazo

Representa la porción a Largo Plazo de la deuda bancaria contratada con Instituciones financieras locales, estos préstamos están respaldados con garantía prendaria de vehículos, su plazo promedio es de 36 meses y la tasa promedio de interés es de 11% , el detalle de las obligaciones es el siguiente :

|                     | <u>2009</u>          | <u>2008</u>          |
|---------------------|----------------------|----------------------|
|                     | <i>(US Dólares)</i>  |                      |
| Banco Internacional | 11,227               | 31,854               |
| Banco Bolivariano   | 6,510                | 12,458               |
| <b>TOTAL</b>        | <u><b>17.737</b></u> | <u><b>44.312</b></u> |

### 14. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 800 títulos de acciones con un valor nominal unitario US\$ 1,00 y el capital autorizado en US\$ 1,600,00. La Junta de accionistas autorizó el incremento del Capital pagado a US. \$ 600,000.00 , su aprobación se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías.



# Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.

## Notas a los Estados Financieros

### 15. Aportes para futuras capitalizaciones

Incluye transferencia realizada de la cuenta por pagar accionistas (nota 12 ) aprobada por la Junta de accionistas. El saldo de esta cuenta se utilizará para el aumento de capital pagado

### 16. Reservas

La Compañía mantiene en esta cuenta el Fondo de reserva legal establecido por la Ley de compañías cuyo saldo ha superado el valor mantenido por concepto de Capital Pagado. También incluye saldos por concepto de reservas de valuación y reservas de capital originados en la conversión de estados financieros de sucres a dólares.

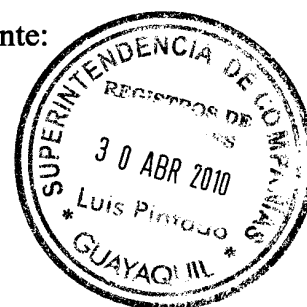
### 17. Costo de Obras

Al 31 de Diciembre, la Compañía reconoció costos por avances de obras ejecutadas por cuenta de terceros, los componentes de estos costos son los siguientes :

|                   | <u>2009</u>             | <u>2008</u>             |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
|                   | <i>(US Dólares)</i>     |                         |
| Materiales        | 3,907,632.73            | 4,347,671.31            |
| Mano de Obra      | 2,764,010.76            | 2,338,429.60            |
| Gastos Indirectos | 431,935.97              | 525,786.59              |
| <b>TOTAL</b>      | <b><u>7.103.579</u></b> | <b><u>7.211.888</u></b> |

### 18. Gastos Administrativos

Al 31 de Diciembre, los gastos administrativos consisten en lo siguiente:





**Constructora e Inmobiliaria Valero Construvaleiro S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

|                                     | <u>2009</u>               | <u>2008</u>               |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                     | <i>(US Dólares)</i>       |                           |
| Gastos de Personal                  | 195,285                   | 191,296                   |
| Servicio de Energía eléctrica       | 315                       | 3,781                     |
| Servicio telefónico                 | 19,189                    | 12,387                    |
| Servicio agua potalbe               | 208                       | 1,513                     |
| Seguros                             | 23,650                    | 35,426                    |
| Servicios de terceros               | 47,154                    | 20,676                    |
| Servicio equipos de Comunicación    | 4,263                     | 8,899                     |
| Alquiler de oficina                 | 9,000                     | 10,800                    |
| Gastos legales                      | 2,961                     | 0                         |
| Publicidad y propaganda             | 9,648                     | 2,380                     |
| Suministros y materiales            | 135,073                   | 110,859                   |
| Servicio de Guardiania              | 3,900                     | 1,935                     |
| Mantenimiento equipo de computación | 7,958                     | 3,386                     |
| Gastos atenciones                   | 50,177                    | 42,956                    |
| Reparaciones vehículos              | 22,964                    | 1,923                     |
| Gastos Varios                       | 10,020                    | 10,849                    |
| <br><b>TOTAL</b>                    | <br><b><u>541,765</u></b> | <br><b><u>459,066</u></b> |

**19. Impuesto a la Renta**

Al 31 de Diciembre del 2009, 2008 la determinación del saldo de impuesto a la renta por pagar es la siguiente:

|                                                      | <u>2009</u>               | <u>2008</u>         |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|
|                                                      | <i>(US Dólares)</i>       |                     |
| Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta | 722,346                   | 658,704             |
| <b>Partidas conciliatoria:</b>                       |                           |                     |
| Más : Gastos no deducibles                           | 586,387                   | 161,204             |
| Menos :Deducción incremento neto de empleados        | 0                         | 1,112,588           |
| Menos:Amortizacion perdidas tributarias              | 292,674                   |                     |
| <br><b>Utilidad / pérdida gravable</b>               | <br><b>1,016,059</b>      | <br><b>-292,674</b> |
| Tasa de impuesto                                     | 25%                       | 25%                 |
| <br><b>Provisión para impuesto a la renta</b>        | <br><b><u>254,015</u></b> | <br><b><u>0</u></b> |



## **Constructora e Inmobiliaria Valero Construvalero S.A.**

### **Notas a los Estados Financieros**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de constitución.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

#### **20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, Abril 28 del 2010, fuimos informado por el Abogado de la Empresa del inicio de una demanda contra unos de los clientes de la Compañía, su propósito es obligar al cumplimiento del pago de la cartera adeuda, a criterio del Abogado el estado del mismo es favorable para los intereses de la Empresa, no espera que la acción judicial tenga un efecto negativo en la demanda, salvo lo expuesto no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

En adición a lo comentado precedentemente no se han producido otros hechos que puedan afectar la presentación de estos estados financieros.

