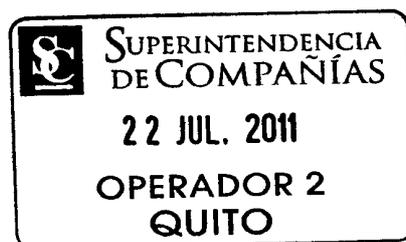




**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**INFORME DE AUDITORIA EXTERNA POR EL PERIODO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**





**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS**  
**Al 31 de diciembre de 2010**

**C O N T E N I D O**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de evolución del patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas**

USD Dólares estadounidenses

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIC Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Miembros del Directorio y Accionistas de  
**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

Quito, 23 de mayo del 2011

### Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.** que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y el estado de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar 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 nuestras opiniones de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de la Compañía **CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC.

## Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De conformidad con la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías las sociedades deben cambiar sus registros contables de manera obligatoria a partir de enero del 2012 de acuerdo con NIIF.

El informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias, requerido en la Ley de Régimen Tributario Interno se emitirá por separado.

  
Victor Ruiz. – Socio  
RNC N° 24075



Superintendencia de  
Compañías RNAE N° 432



**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**BALANCE GENERAL  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<b>2.010</b>	<b>2.009</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Cuentas y documentos por cobrar	3	147.315	151.265
Pagos Anticipados	4	18.749	1.879
<b>Total</b>		<b>166.064</b>	<b>153.144</b>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>			
Terrenos	5	1.020.588	1.020.588
Edificio e Instalaciones		117.828	117.828
<b>Total</b>		<b>1.138.416</b>	<b>1.138.416</b>
<b>Otros Activos:</b>			
Proyectos en Curso - La Veranda	6	175.187	166.860
<b>Total</b>		<b>175.187</b>	<b>166.860</b>
<b>Total Activos</b>		<b>1.479.667</b>	<b>1.458.420</b>
<b><u>Pasivo y Patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar		3.449	3.449
Obligaciones Tributarias	7,10	11.330	15.869
Pasivos Sociales	8	706	1.362
Otras cuentas y documentos por pagar	9	927.954	873.359
<b>Total</b>		<b>943.439</b>	<b>894.039</b>
<b><u>Patrimonio de los accionistas</u></b> (véase estado adjunto)		<b>536.228</b>	<b>564.381</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>1.479.667</b>	<b>1.458.420</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

(expresado en dolares estadounidenses)

	Notas	2.010	2.009
Ventas		0	4.717
<b>Gastos operacionales:</b>			
Gastos Operacionales		(12.221)	(22.955)
Gastos de Administración		(261)	(12.938)
Gastos Financieros	9	(10.025)	(171.893)
<b>Total</b>		<u>(22.507)</u>	<u>(207.786)</u>
<b>Otros Egresos</b>	6,9	(260)	0
<b>Otros Ingresos</b>	9	<u>1.383</u>	<u>237</u>
<b>Pérdida</b>		<u>(21.384)</u>	<u>(202.832)</u>
<b>Impuesto a la renta</b>		<u>6.769</u>	<u>0</u>
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<u>(28.153)</u>	<u>(202.832)</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO  
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 y 2009**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Resultados Años Anteriores</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2008	200	1.061.554	(294.541)	767.213
Pérdida del Ejercicio			(202.832)	(202.832)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	200	1.061.554	(497.373)	564.381
Pérdida del Ejercicio			(28.153)	(28.153)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>200</b>	<b>1.061.554</b>	<b>(525.526)</b>	<b>536.228</b>

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009**

(expresado en dolares estadounidenses)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>a) Flujo de efectivo en actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	5.333	67.913
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	2.994	(135.118)
<b>Flujo neto (usado) originado por actividades de operación</b>	<u>8.327</u>	<u>(67.205)</u>
<b>b) Flujo de efectivo en actividades de inversión</b>		
Disminución (Aumento) Otros activos	(8.327)	203.974
<b>Flujo neto (usado) originado por actividades de inversión</b>	<u>(8.327)</u>	<u>203.974</u>
<b>c) Flujo de efectivo en actividades de financiamiento</b>		
(Disminución) de obligaciones financieras	0	(136.769)
<b>Flujo neto (usado) originado por actividades de financiamiento</b>	<u>0</u>	<u>(136.769)</u>
(Disminución) Aumento neto en caja bancos	0	0
Caja y bancos al inicio del año	0	0
<b>Caja y bancos al final del año</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Conciliación de la pérdida neta del año con el efectivo neto proveniente de las actividades de operación:</b>		
Pérdida neta	(28.153)	(202.832)
Impuesto a la renta	6.769	0
<b>Efectivo usado en las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo</b>	<u>(21.384)</u>	<u>(202.832)</u>
(Aumento) Disminución en Cuentas y Documentos por Cobrar	3.950	1.278.593
(Aumento) pagos anticipados	(16.870)	(1.879)
(Disminución) Aumento en Proveedores	0	(16.084)
(Disminución) Aumento en Obligaciones Tributarias	(11.308)	1.097
(Disminución) Aumento en Pasivos Sociales	(656)	(39)
(Disminución) Aumento en Otras cuentas por pagar	54.595	(1.126.061)
	<u>8.327</u>	<u>(67.205)</u>

Las notas explicativas anexas de 1 a 14 son parte integrante de estos estados financieros



## CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

#### NOTA 1. - OPERACIONES

La compañía CONSTRUCCIONES ARIOS S.A. se constituyó en la ciudad de Quito, el 13 de agosto del 2002. Su objeto es la prestación de servicios y asesoría de mercado, actividades de construcción, entre otros.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los cuatro últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2010	3.33%
2009	4.44%
2008	8.83%

#### NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS

##### a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 08.G.DSC-010 de 31 de diciembre del 2008 publicada en el Registro Oficial 498 de 31 de diciembre de 2008, resolvió que la aplicación de las Normas de Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) para la preparación de estados financieros en la República del Ecuador se aplicaran a partir del año 2010 para los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como las compañías que ejercen actividades de auditoría externa; a partir del 2011 las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a USD 4'000.000 al 31 de



diciembre de 2007, las holding, de economía mixta, y sucursales de compañías extranjeras; y , desde el 2012 el resto de sociedades.

**b) Cuentas y documentos por cobrar, neto**

Registra principalmente las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, al costo.

**c) Propiedad, planta y equipo**

Se muestran al costo de adquisición revalorizado.

**d) Proyectos en curso**

Corresponde al registro de un terreno lotizado listo para su comercialización.

**e) Obligaciones tributarias**

Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas, IVA por pagar por ventas realizadas, e impuesto a la renta generado.

**f) Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía no registró provisiones por este concepto debido a que generó pérdidas en los años 2009 y 2010 y no tiene base gravable sobre la cual tributar.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de Impuesto a la Renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el Impuesto a la Renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la Renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo

Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía pagó en concepto de impuesto a la renta el valor correspondiente al cálculo del impuesto mínimo.



## **g) Reserva por valuación**

Registra la contrapartida del ajuste efectuado a los bienes inmuebles para llevarlos al valor del avalúo técnico en los casos que este supere el valor registrado contablemente, cuando el valor en libros de un activo es disminuido como resultado de la valuación, el decremento deberá ser reconocido como un gasto.

## **h) Cuentas de resultados**

Se registran por el método de lo devengado.

## **i) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"**

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. Para el caso de CONSTRUCCIONES ARIOS S.A., las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en la cual las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución y de la Circular No. SC.ICIG.2010.024 del 15 de marzo del 2011, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente, hasta abril del 2011 un cronograma de implantación, hasta septiembre del 2011 la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011 y, posteriormente, efectuar dicha conciliación al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad -IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

## **NOTA 3. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

La composición de este rubro en el año 2009 y 2010 corresponden principalmente a una cuenta por cobrar por la venta de lotes del Proyecto la Veranda, lotes que posiblemente serán devueltos.

**NOTA 4.- PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, la siguiente es la composición en dólares estadounidenses:

	2.010	2.009
Anticipo Impuesto a la Renta (1)	16.342	0
Crédito Tributario IVA siguiente mes	2.407	1.879
Total neto	<u>18.749</u>	<u>1.879</u>

(1) La compañía accedió a un convenio de facilidades de pago para cancelar los anticipos de Impuesto a la Renta correspondientes al año fiscal 2010.

**NOTA 5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 se presenta a continuación:

	2.010	2.009
Terreno Cusubamba	959.094	959.094
Terreno Chincholoma	61.494	61.494
Departamento Capitán	117.828	117.828
Total neto	<u>1.138.416</u>	<u>1.138.416</u>

**NOTA 6. - OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre del año 2009 corresponde al costo del proyecto de macrolotes ubicados en Guayllabamba los mismos que están listos para su venta. Dicho costo al año 2010 se incrementa por concepto de mantenimientos.

**NOTA 7.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

Corresponde a valores pendientes de pago por concepto del impuesto predial, el 1.5\*1.000 y el saldo de retenciones del IVA por el ejercicio fiscal 2009 que se encuentran sin cancelar desde la fecha y la provisión del impuesto a la renta causado.



**NOTA 8.- PASIVOS SOCIALES**

Al 31 de Diciembre del 2010 registra saldos de las provisiones realizadas para una ex empleada, las cuales debieron cerrarse al momento del pago de su liquidación.

**NOTA 9.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

La siguiente es la composición de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

	2010	2009
Maktradecorp S.A. (1)	921.031	547.583
Tradecompany S.A. (1)	6.923	0
Proinco Sociedad Financiera (2)	0	180.300
Enlace In S.A. (2)	0	145.476
Total	<u>927.954</u>	<u>873.359</u>

- 1) Corresponde a pagos realizados por conceptos de nómina, aportes IESS, cuotas de créditos, pagos de impuestos, pagos por servicios recibidos, entre otros.
- 2) Se liquidó por compensación de cuentas entre compañías por concepto de capital de trabajo.

**NOTA 10.- CONCILIACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA**

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2010 y 2009, según se muestra a continuación:



	2.010	2.009
<b>Cálculo de impuesto a la renta</b>		
Resultados del ejercicio	(21.384)	(202.832)
15% participación trabajadores	0	0
Base antes de impuesto a la renta	<u>(21.384)</u>	<u>(202.832)</u>
Más Gastos no deducibles	0	20.000
Base imponible	<u>(21.384)</u>	<u>(182.832)</u>
Impuesto a la renta causado	(6.769)	0
Anticipo de impuesto a la renta corriente	6.769	8.421
Anticipo de impuesto a la renta de años anteriores	9.573	0
Crédito tributario	<u>9.573</u>	<u>8.421</u>
Anticipo minimo próximo año	6.467	6.769

#### **NOTA 11.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

El Gobierno ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del registro Oficial No.494, del 31 de Diciembre del 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realice operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentará al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los cinco días siguientes a la fecha de declaración. De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 30 de diciembre del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero del 2006, en el cual se establece que los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un monto acumulado superior a USD 300.000, deberán presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencias en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.



**NOTA 12.- CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR**

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 23 de mayo de 2011, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

**NOTA 13.- REVISIONES TRIBUTARIAS**

A la fecha del informe de auditoría independiente, 23 de mayo de 2011, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los períodos económicos 2006 a 2010 sujetos a fiscalización.

**NOTA 14.- HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre de 2010 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 23 de mayo de 2011, no se produjeron eventos que en 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.