

# Nuñez Serrano & Asociados



- Auditoría
- Tributación
- Outsourcing
- Capital Humano
- Soluciones Gerenciales

93954

Quito - Ecuador  
Juan González N 35-26 y J.P. Sanz  
Edificio Torres Viscaya II, Piso 9  
Telfs.: (593-2) PBX 2252-600 / 2461-080 / 2461-081  
Fax: (593-2) 2468-465  
E-mail: info@nunezserrano-asociados.com  
www.nunezserrano-asociados.com

3 U S...  
OPERADORA

---

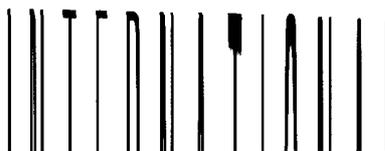
## CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.

Estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, e  
Informe de los auditores independientes

---

MEMBER OF

POLARIS™



**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

**CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviatura usada:**

US\$	-	Dólar estadounidense
NEA	-	Normas Ecuatorianas de Auditoría
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Accionistas y Junta Directiva de:  
CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de CONSTRUCCIONES ARIOS S.A., al 31 de diciembre del 2008 y 2007, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes 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 una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Construcciones Arios S.A., al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. Como se explica en detalle en Nota 8 a los estados financieros, a partir del año 2005 se encuentran en vigencia las reformas tributarias relacionadas con la determinación del impuesto a la renta por los efectos que podrían tener las transacciones con partes relacionadas del exterior (precios de transferencia). Al respecto de lo anterior, la Compañía nos ha confirmado que no ha realizado operaciones con partes relacionadas del exterior durante los años 2008 y 2007.
5. Según se menciona en Nota 2, Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Al 31 de diciembre DEL 2008, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$ 294.541 y del período por US\$ 68.458, generadas principalmente en costo del proyecto la Veranda que representa el 65% de los gastos, así como pago de incentivos e intereses bancarios; esta situación indica a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros que incluyan principalmente la definición de estrategias de comercialización del Proyecto la Veranda que le permitan generar ingresos que soporten su estructura de gastos y el cumplimiento de sus obligaciones. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.
6. Como se explica en Nota 1 a los estados financieros adjuntos, a partir del segundo semestre del año 2008, en el país se han presentado ciertas condiciones adversas a la economía nacional, en parte influenciadas por la crisis financiera mundial, caracterizada principalmente por la baja extraordinaria del precio internacional del petróleo, reducción del flujo de remesas de los migrantes y decrecimiento de la actividad económica. A la fecha de emisión de este informe, no es posible determinar el efecto que tendrán las condiciones mencionadas sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, sus posibles efectos en la posición financiera y resultados futuros de la Compañía. En tal virtud los estados financieros adjuntos, deben ser leídos e interpretados a la luz de la situación descrita.

Quito, agosto 27 del 2009

Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías N. 018

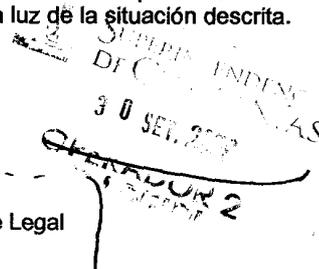
MEMBER OF

**POLARIS™**

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world

Edgar Núñez  
Representante Legal



**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**BALANCE GENERAL**

**Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y sus equivalentes		0	2.299
Cuentas por cobrar	3	1.429.858	22.240
Total		1.429.858	24.539
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	4	1.138.416	1.244.982
<b>OTROS ACTIVOS</b>	5	370.834	151.452
<b>TOTAL</b>		2.939.108	1.420.973
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Porción corriente de obligación largo plazo	7	78.279	70.330
Cuentas por pagar	6	2.035.125	403.252
Total		2.113.404	473.582
<b>OBLIGACION A LARGO PLAZO</b>	7	58.490	111.719
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b> (véase estado adjunto)		767.214	835.672
<b>TOTAL</b>		2.939.108	1.420.973

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Al 31 DE DICIEMBRE DE 2008 y 2007**  
**(expresado en dólares estadounidenses)**

---

	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>INGRESOS POR:</b>		
Venta lotes Proyecto la Verana	121.262	0
Asesorías	836	2.000
Otros ingresos	2.258	828
<b>Total</b>	<b>124.356</b>	<b>2.828</b>
<b>GASTOS DE:</b>		
Administración	(45.171)	(51.141)
Financieros	(22.436)	(15.744)
Otros gastos	(125.207)	(1.334)
<b>Total</b>	<b>(192.814)</b>	<b>(68.219)</b>
<b>(Pérdida) neta</b>	<b>(68.458)</b>	<b>(65.391)</b>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**

**Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva por valuación</b>	<b>Pérdidas Acumuladas</b>	<b>Total</b>
Diciembre 31, 2006	200	1.061.555	(160.692)	901.063
Pérdida neta			(65.391)	(65.391)
Diciembre 31, 2007	200	1.061.555	(226.083)	835.672
Pérdida neta			(68.458)	(68.458)
Diciembre 31, 2008	200	1.061.555	(294.541)	767.214

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007  
(expresado en dólares estadounidenses)

---

	2008	2007
<b>Flujo de operaciones:</b>		
<b>(Pérdida) neta</b>	(68.458)	(65.391)
<b>Operaciones del Periodo</b>		
Cuentas por cobrar	(1.407.618)	169.820
Otros activos	(219.382)	5.530
Cuentas por pagar	1.631.873	148.177
	<u>4.873</u>	<u>323.527</u>
<b>Efectivo provisto por flujo de operaciones</b>	(63.585)	258.136
<b>Flujo de inversiones:</b>		
Incremento neto de Activos Fijos	<u>106.566</u>	<u>(129.322)</u>
<b>Efectivo provisto por flujo de inversiones</b>	106.566	(129.322)
<b>Flujo de financiamiento:</b>		
Obligaciones bancarias	<u>(45.280)</u>	<u>(128.915)</u>
<b>Efectivo provisto por flujo de financiamiento</b>	<u>(45.280)</u>	<u>(128.915)</u>
<b>Incremento (disminución) neta de fondos</b>	(2.299)	(101)
Flujo de fondos al inicio	<u>2.299</u>	<u>2.400</u>
<b>Flujo de fondos al cierre</b>	<u>0</u>	<u>2.299</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de los estados financieros

**CONSTRUCCIONES ARIOS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

**NOTA 1.- OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, el 13 de agosto del 2002, su objeto social es la prestación de servicios y asesoría de mercado en todas sus fases, especialmente en la importación, exportación, comercialización, representación, distribución, promoción de productos de automotores, maquinaria, etc.

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Al 31 de diciembre DEL 2008, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$ 294.541 y del período por US\$ 68.458, generadas principalmente en costo del proyecto la Veranda que representa el 65% de los gastos, así como pago de incentivos e intereses bancarios; esta situación, indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros que incluyan principalmente la definición de estrategias de comercialización del Proyecto la Veranda que le permitan generar ingresos que soporten su estructura de gastos y el cumplimiento de sus obligaciones. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

A partir del segundo semestre del año 2008 y parcialmente como resultado de la crisis financiera mundial, la economía ecuatoriana se ha visto afectada principalmente por la baja extraordinaria del precio del petróleo en los mercados internacionales, base importante del financiamiento de su presupuesto nacional, reducción significativa y sistemática de las remesas de los migrantes. Estas condiciones, a nuestro entender, de no revertirse en el corto plazo, podrían estimular a que nuestro país entre en un proceso recesivo, a consecuencia de la reducción de su actividad económica, incremento en la tasa de desempleo y eventual expatriación de capitales.

El Gobierno Ecuatoriano se encuentra adoptando algunas estrategias y medidas para poder palear esta situación, entre las cuales constan el reajuste del presupuesto general del estado, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del estado, gestiones para obtener créditos externos con Organismos Multilaterales, restricción de importaciones, creación del impuesto a la salida de capitales entre otras.

A la fecha de emisión de este informe, no es posible determinar el efecto que tendrán las condiciones mencionadas sobre el comportamiento futuro de la economía nacional y, sus posibles efectos en la posición financiera y resultados futuros de la Compañía. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos e interpretados a la luz de la situación descrita.

## **NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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

Los estados financieros adjuntos han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, mediante Resolución N.06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial N. 348 del 4 del septiembre del 2006, establece que a partir del año 2009, las compañías domiciliadas en Ecuador, deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's), emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC del 20 de noviembre de 2008 la Superintendencia de Compañías establece el siguiente cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las compañías y entes sujetos a su control:

1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. Se establece el año 2009 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012, las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores. Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

### **b) Activos fijos**

Se muestra al costo de adquisición, más un re avalúo; el monto de los terrenos no exceden su valor de utilización económica.

## NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(continuación)

### c) Reserva por valuación

Registra la contrapartida del ajuste efectuado a los bienes inmuebles para llevarlos al valor del avalúo técnico en los casos en 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.

### d) Cuentas de resultados

Se registran por el método de lo devengado

## NOTA 3.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	2.008	2.007
Ramiro Paredes (1)	128.639	0
Enrique Saenz (1)	114.402	0
Brocoagro (1)	28.723	0
IQF (1)	360.000	0
Enlace Andino España (1)	440.436	0
Enlace Inmobiliaria (1)	131.181	0
Gonzalo Páez (2)	121.262	0
Rodrigo López	40.000	0
Wladimir Larco	32.962	0
Otras	32.253	22.240
Total	1.429.858	22.240

- (1) Al 31 de diciembre del 2008, corresponde al registro de una compra de cartera a Maktradecorp, respaldado con pagarés endosados a Construcciones Arios. (Véase Nota 6)
- (2) Al 31 de diciembre del 2008 corresponde al saldo pendiente de cobro por la venta de tres lotes de terreno del proyecto la Veranda.

#### NOTA 4 .- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre corresponde a:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Terreno Cusubamba (1)	959.094	1.065.660
Terreno Chínchiloma	61.494	61.494
Departamento Capitán	117.828	117.828
Total	<u>1.138.416</u>	<u>1.244.982</u>

(1) Este bien se encuentra hipotecado en garantía de un préstamo a largo plazo concedido por una Institución bancaria del país (Véase Nota 7).

#### NOTA 5.- OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2.008</u>	<u>2.007</u>
Anticipo proyecto la Veranda	170.834	139.727
Promesa Participación MDProject ( 1 )	200.000	0
Otros	0	11.725
Total	<u>370.834</u>	<u>151.452</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2008, corresponde al registro de la venta de participaciones de la compañía MDProject Cia. Ltda., que con fecha 3 de noviembre del 2008 la compañía Maktradecorp S.A. vende y transfiere a favor de Construcciones Arios, los derechos que como prominente comprador constan y se derivan de la promesa de compraventa, respecto de un total de cien participaciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos cada una.

## NOTA 6.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	2.008	2.007
Jorge Calero	17.531	0
D&C Construcciones	14.774	0
Tradecompany	38.168	0
Maktradecorp (1)	1.657.796	0
Proinco Sociedad Financiera	97.794	0
Enlacein S.A.	0	297.507
Contasis S.A.	123.532	52.771
Arquidiócesis de Portoviejo	48.825	0
Otras	36.705	52.974
<b>Total</b>	<b>2.035.125</b>	<b>403.252</b>

- (1) Corresponde a la compra de cartera de varias compañías, con vencimiento el 28 de marzo del 2013,(Véase Nota 3)

## NOTA 7.- OBLIGACION A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, corresponde al saldo pendiente de pago de un préstamo concedido en el año 2005 por una Institución bancaria del país, a un plazo de 60 meses con tabla de amortización, y tasa de interés del 11% anual, netos de porción corriente por US\$ 78.279 y US\$ 70.330, respectivamente, con vencimientos hasta el 2010 (Véase Nota 4).

## NOTA 8.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del Suplemento del registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Rentas, que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo y estudio de Precios de Transferencia referente las sus transacciones con partes relacionadas, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración, en función de los métodos y principios establecidos en este Decreto. Adicionalmente el Servicio de Rentas Internas con fecha diciembre 30 del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el registro Oficial No. 188 del 16 de enero de 2006, en la 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 acumulando superior a US\$300.000,00 dólares, deben presentar el anexo y el informe integral de precios de transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

**NOTA 8.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA  
(continuación)**

El Servicio de Rentas Internas mediante la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el registro oficial No.324 del 25 de abril de 2008 en el cual se establece que los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (USD 1'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de precios de transferencia adicionalmente, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los cinco millones de dólares (USD 5'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al anexo de precios de transferencia, el informe integral de precios de transferencia.

Respecto de lo anterior, la Compañía nos ha confirmado que no ha realizado operaciones con partes relacionadas del exterior durante los años 2008 y 2007.

**NOTA 9.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2008, y la fecha de emisión del informe de los auditores independientes agosto 27 del 2009, 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.