

MARIANO ROJAS L.
AUDITOR EXTERNO - CONSULTOR
E.MAIL: mroberto@puntonet.ec **TELEFONO 2 894 417 *** **CELULAR: 093246822**
QUITO - ECUADOR



ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.
AÑO 2011

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

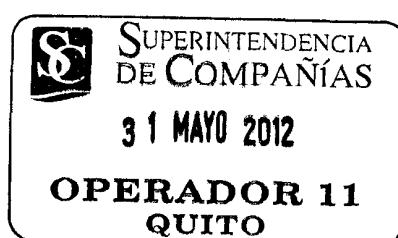
Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas 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

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. al 31 de diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

- Tal como se menciona con más detalle en la Nota 8 a los estados financieros adjuntos, la Compañía ha registrado provisiones por Uso de Marcas, Compra de Terrenos y Garantías de fiel cumplimiento del contrato por US\$954 mil las cuales no se encuentran canceladas principalmente por la falta de liquidez. Para solventar dichos pasivos, la administración no ha definido las fechas en las cuales estas obligaciones van a ser pagadas, estas situaciones pueden afectar a las operaciones normales de la Compañía, ya que los beneficiarios pueden ejecutar acciones para el pago de los pasivos mencionados.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito, Mayo 21, 2012
RNAE No. 183

Mariano Rojas López
Mariano Rojas López



CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Balance General	4
Estado de resultados	5
Estado de patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de caja	7
Notas a los estados financieros	8
Abreviaturas	
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NEC	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. Dólares

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	2	3
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	1,941	2,307
Inventarios	5	751	344
Otros activos		4	1
Total activos corrientes		2,698	2,655
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipo:	6	61	61
(Depreciación acumulada)	6	(34)	(26)
Activos diferidos		3	5
Total activos no corrientes		30	40
TOTAL ACTIVOS		2,728	2,695

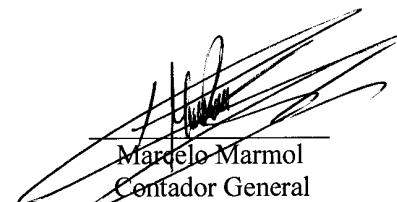
Ver notas a los estados financieros



Lucía Sánchez
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios	3	7	-
Obligaciones por pagar a bancos	7	167	1
Cuentas por pagar	8	1,105	1,245
Participación a trabajadores	9	6	21
Otras cuentas por pagar		17	22
Total pasivos corrientes		1,302	1,289
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Anticipo de clientes	11	964	935
Obligaciones por pagar a bancos	7	18	-
Total pasivos no corrientes		982	935
TOTAL PASIVOS		<u>2,284</u>	<u>2,224</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:	12		
Capital social		153	153
Reserva legal		5	2
Aportes futuras capitalizaciones		-	56
Resultados años anteriores		260	174
Utilidad del ejercicio		26	86
TOTAL PATRIMONIO		<u>444</u>	<u>471</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,728</u>	<u>2,695</u>



Marcelo Marmol
Contador General

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

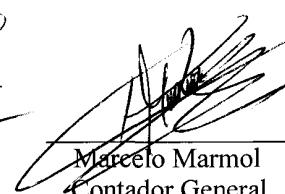
ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
VENTAS NETAS	13	151	1,051
COSTO DE VENTAS	13	(104)	(672)
MARGEN BRUTO		47	379
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:			
Gastos de ventas		(98)	(213)
Gastos de administración		(210)	(199)
Total		(308)	(412)
PERDIDA OPERACIONAL		(260)	(33)
OTROS (GASTOS) INGRESOS:			
Intereses Ganados		139	180
Ingresos por Rembolsos		135	129
Regalías		30	(120)
Gastos Bancarios		(4)	(30)
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo		-	2
Otros gastos (ingresos), neto		7	8
Total		307	170
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		46	137
MENOS:			
Participación a trabajadores	9	(6)	(21)
Impuesto a la renta	10	(11)	(30)
Total		(17)	(51)
UTILIDAD NETA		29	86

Ver notas a los estados financieros



Lucia Sánchez
Gerente General



Marcelo Marmol
Contador General

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	Capital Social	Reserva Legal	Aportes Futuras	Resultados Años anteriores	Utilidades del Ejercicio	Total Patrimonio
			Capitalizaciones ... (en miles de U.S. dólares) ...			
Saldos al 31 de diciembre del 2009	1	2	56	212	114	385
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	114	(114)	-
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	152	-	-	(152)	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	137	137
Asignación participación trabajadores	-	-	-	-	(21)	(21)
Asignación impuesto a la renta	-	-	-	-	(30)	(30)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	153	2	56	174	86	471
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	86	(86)	-
Transferencia reserva legal	-	3	-	-	(3)	-
Ajuste aporte futuras capitalizaciones	-	-	(56)	-	(56)	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	46	46
Asignación participación trabajadores	-	-	-	-	(6)	(6)
Asignación impuesto a la renta	-	-	-	-	(11)	(11)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	153	5	-	260	26	444

Ver notas a los estados financieros


Leticia Sánchez
Gerente General


Maicelen Martínez
Contador General

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	2011	2010
	(en miles de U.S. dólares)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	29	86
Depreciaciones	(34)	13
Provisiones y Amortizaciones	9	160
15% Participación Trabajadores	21	
Impuesto a la Renta	30	
FLUJOS DE CAJA ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
<u>Variación en Activos</u>		
Disminución Cuentas por Cobrar y otros	235	(45)
Disminución Otras Cuentas por cobrar y otros	147	(14)
Aumento de Inventarios	(436)	624
Aumento Activo Diferido	36	-
<u>Variación en Pasivos y Patrimonio</u>		
Disminución Cuentas por Pagar	(110)	(58)
Disminución Otras cuentas por pagar	(39)	(50)
Aumento Anticipos Clientes	29	-
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	(136)	373
FLUJOS DE CAJA ACTIVIDADES INVERSIÓN:		
Adquisición de Mobiliario y Equipo	-	(3)
Utilidad en venta de Activos Fijos	6	
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	-	3
FLUJOS DE CAJA ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones Bancarias	184	(375)
Sobregiros Bancarios	7	
Aportes Futuras Capitalizaciones	(56)	6
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	135	(375)
Variación neta en efectivo	1	1
Saldo inicial	3	2
Saldo final	2	3
Ver notas a los estados financieros		

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

El 11 de marzo de 2005 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.05.Q.IJ.0992 se aprueba la constitución de la compañía Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.

Con fecha 22 de diciembre de 2010, en la Notaría Cuadragésima del Cantón Quito y en presencia del Notario Dr. Oswaldo Mejía Espinosa; se legaliza el aumento de capital de US\$152 mil quedando al 31 de diciembre de 2010 con un capital pagado de US\$153 mil.

ACTIVIDAD Y OBJETIVO

El Objeto social de la Compañía es la construcción de viviendas, elaboración de prefabricados, importación y exportación, venta de materiales de construcción compra ventas de muebles e inmuebles, servicios de diseño planificación y construcción, mantenimiento de edificios y demás servicios relacionados con las contrucción.

Desde que inicio la compañía se han efectuado 8 proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:

<u>Proyecto</u>	<u>Tipo de Proyecto</u>	<u>Estado</u>
Madrigal del Sol I	20 casas	Concluido
Tivanta	38 casas	Concluido
Salvatore	24 casas	Concluido
Amanecer	39 casas	Concluido
Madrigal del Sol II	42 departamentos	Concluido
Prados de Vista	18 casas	Concluido
Portal Santa Lucia	19 casas	Concluido
Santa Luz II	51 casas	Vigente

El margen promedio resultado de los proyectos inmobiliarios de la compañía da un aproximado del 30%.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del año 2006, la Superintendencia de Compañías en Ecuador, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de Estados Unidos. De igual manera mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de Noviembre del año 2008, la entidad de Control Societario dispuso el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF y para el caso de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. se debe aplicar los estándares internacionales a partir del año 2012, siendo el año de transición en 2011.

Por lo expuesto, la preparación de los Estados Financieros correspondientes al periodo 2011 y 2010, se ha realizado de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC (vigentes para el caso de la Compañía hasta el año 2011) emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y sobre normas o prácticas contables establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador, las mismas que quieren se realice ciertas estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos, pasivos y revelación de contingencias a la fecha de los Estados Financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y sus Equivalentes - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos a corto plazo altamente líquidos.

Ventas y Costo de Ventas - Los ingresos por ventas y su costo son reconocidos en resultados en el período en que se realiza la transferencia de dominio de los proyectos habitacionales.

Gastos – Los gastos tienen relación directa con los proyectos de vivienda , excepto los gastos indirectos relacionados directamente con la Administración.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal, incorporando en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del período según las condiciones de negociación de cada operación. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Valuación de Inventarios - Al costo de adquisición o producción que no excede a los correspondientes valores netos de realización. Debido a que el giro del negocio de la compañía es la construcción de proyectos inmobiliarios, inicialmente todos los costos se van registrando en los inventarios de acuerdo a la culminación de etapas o avances de obra.

Los inventarios no incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia.

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, maquinaria y equipo, 3 años para equipos de cómputo y 5 años para vehículos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Otros Activos - Corresponden principalmente al registro de impuestos.

Provisiones por Beneficios Sociales - Están provisionados los beneficios sociales que por Ley corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo.

Provisiones para Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de trabajadores y 24% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2010, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2011.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Depósitos en Cuentas Corrientes locales - La Compañía posee 2 cuentas corrientes; 1 en el Banco Pichincha Cta. Cte. 3259350704 y otra en el Banco Internacional Cta. Cte. 700080626.

Inversiones Temporales - La Compañía tiene un certificado de inversión No. 2300136654 en el Banco del Pichincha emitida el 31 de octubre de 2011 a 365 días plazo por un valor de US\$2 mil a una tasa de 3,75% anual

Sobregiros Bancarios - La Compañía tiene un sobregiro bancario de US\$7 mil en el Banco del Pichincha.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Clientes comerciales (a)	1,041	1,228
Provisión para cuentas dudosas	(25)	(25)
Compañías relacionadas: (Ver Nota No. 14)		
Inmoprovibal	802	884
Indussansa S.A.	101	67
Baluarte Perú	2	4
Otras cuentas por cobrar	20	149
<hr/>	<hr/>	<hr/>
Total	1,941	2,307

(a) Las Cuentas por Cobrar Comerciales de la Compañía Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., incluyen los siguientes procesos judiciales:

<u>Conjunto</u>	<u>Demandado</u>	<u>Tipo de Juicio</u>	<u>Nº Juicio</u>	<u>Fecha Inicio</u>	<u>Estado</u>
Casa 10 Conjunto Madrigal del Sol	Cristina Paola Muñoz Godoy	Juicio Ejecutivo por ejecución de hipoteca por falta de pago	Juicio 822-2011-C.0	2011	Listo para embargar
Departamento 111 Conjunto Madrigal del Sol	Ramiro Ponce	Juicio Ejecutivo por letra de cambio ya que con le demandado no se tiene escritura publica	Juicio 1267-2009-M.S.	2009	Se ha solicitado sentencia
Departamento 111 Conjunto Madrigal del Sol	Ramiro Ponce.	Juicio de Requerimientos por incumplimiento del contrato	Juicio 856-2011	2011	Se encuentra calificado el proceso, y actualmente el demandado ya ha sido citado y ha presentado excepciones.
Casa 1 Conjunto Tivantta	Evelyn Esther Astudillo Acurio	-	Juicio 361-2011 G.F.	2011	Listo para embargar
Casa 16 Conjunto Salvattore	Vanesa Jaramillo Figueroa	-	Juicio 354-2011	2011	Listo para embargar

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de la provisión para cuentas dudosas fue de US\$25 mil.

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	<u>... Diciembre 31,...</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proyectos terminados:		(en miles de U.S. dólares)
Madrigal II	191	-
Prados de Vista Hermosa	66	-
Portal Santa Lucía	7	-
Proyectos en construcción (a)	485	339
Materias primas y materiales	2	5
 Total Inventarios	751	344

(a) En los proyectos en proceso, se incluye un terreno por US\$350 mil dólares que fue adquirido para el proyecto "Santa Luz II" con un total de 51 casas. Al 31 de diciembre de 2011, Santa Luz II se encuentra en proceso y culminará en el año 2013.

El Movimiento de los Inventarios es como sigue:

(+) Inventario Inicial	344
(+) Compras	1,389
(=) Disponible para la venta	1,733
(-) Costo de Venta años anteriores	(206)
(-) Costo de Venta 2010	(672)
(-) Costo de Venta 2011	(104)
(=) Inventario Final	751

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de activos fijos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Maquinaria y equipo	8	8
Vehículos	26	26
Muebles y enseres	11	11
Equipo de Oficina	1	1
Equipo de Computo	16	16
 Saldos netos al fin del año	 61	 61
Depreciación acumulada	(34)	(26)
 Total propiedades y equipo	 27	 35

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	2011	2010
(en miles de U.S. dólares)		
Saldos netos al comienzo del año	61	87
Adquisiciones	0	3
Ventas y/o retiros	(0)	(29)
 Saldos netos al fin del año	 61	 61
Depreciación acumulada	(34)	(26)
 Total propiedades y equipo	 27	 35

7. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Un resumen de obligaciones por pagar a bancos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 720 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,21%	113	
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 720 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,23%	39	
Préstamos en el Banco Pichincha con vencimiento en 180 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,1%	19	
Intereses generados por las obligaciones adquiridas	14	
Otros	1	
Total obligaciones por pagar a bancos	185	1

Los vencimientos futuros de obligaciones a largo plazo son como sigue:

<u>Año</u>	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Con vencimiento durante el año 2012	167	1
Con vencimiento durante el año 2013	18	-
Total obligaciones por pagar a bancos	185	1

8. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(en miles de U.S. dólares)		
Proveedores locales	47	41
Sueldos por Pagar	14	6
Garantías por Pagar	3	6
Otras cuentas por pagar	51	68
Provisiones por Pagar (a)	954	987
Accionistas:		
Flavio Sánchez Ruiz	27	97
Lucía Sánchez	9	40
<hr/>		
Total Cuentas por Pagar y Otros	1,105	1,245

(a) **Provisiones por Pagar.** - Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantiene las siguientes provisiones:

Regalías por Uso de Marca. - Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantiene provisiones por uso de marcas por US\$640 y US\$670 respectivamente, bajo el contrato celebrado entre la Compañía y Sánchez Ruiz Flavio Rodrigo, por el Uso de Marca. es la autorización del uso exclusivo de la marca denominada "Grupo Baluarte", dicha marca se encuentra registrada con los distintivos inscritos y vigentes del Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual IEPI, según el caso, amparados por el respectivo registro y Clase Internacional No. 37.

El contrato de Uso de Marca se firmó entre las partes el 27 de mayo de 2005, la Administración se soporta en las siguientes cláusulas del contrato para el registro de dichas provisiones:

- Al culminar los proyectos inmobiliarios se determinará el monto total de regalías de conformidad con la liquidación respectiva. Los pagos se realizarán de acuerdo a la liquidez de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. o bajo requerimiento del propietario de la Marca previa emisión de la factura por regalías.
- Las regalías pueden ser del 2% al 15% sobre el total de las ventas generadas,
- El contrato tendrá una vigencia de 5 años,
- El contrato podrá renovarse automáticamente cada 5 años

La facturación de las regalías no se ha efectuado por parte del beneficiario, la administración no ha determinado fechas en las cuales se registrara estos pagos debido a que algunos proyectos no se encuentran liquidados y no existe la suficiente liquidez para solventar las obligaciones.

Terrenos por Pagar..- Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantiene una provisión por pagar de los terrenos descritos a continuación:

<u>Proyecto</u>	<u>Terrenos</u> (en miles de U.S. dólares)
Madrigal del Sol	74
Prados de Vista Hermosa	42
Salvattore	86
Terrenos por pagar	203

La Compañía celebro un contrato de corretaje con Sánchez Ruiz Flavio Rodrigo, en el cual indica que los terrenos detallados se entregaron a la compañía para que en ellos construyan 3 proyectos, donde el beneficio para las partes sería proporcional al aporte realizado al término de la construcción, este contrato tienen una vigencia de 5 años y fue celebrado el 30 de mayo de 2005.

Los proyectos indicados ya fueron construidos y entregados en su totalidad, sin embargo el traspaso de la propiedad a los beneficiarios (clientes) no se encuentra liquidado al 100%.

La administración no ha determinado las fechas en las cuales se pagara el terreno y los beneficios del proyecto debido a que no existe la suficiente liquidez para solventar las obligaciones.

Garantías de Fiel Cumplimiento de la Construcción..- Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía mantiene provisiones por fiel cumplimiento de la Construcción por US\$111, calculado en función a las pólizas entregadas a favor del Ilustre Municipio de la Ciudad de Quito, sector Valle de los Chillos. El Municipio ha emitido informes en los cuales indican que los proyectos no cumplen con las especificaciones técnicas de construcción, a la fecha de la emisión de los estados financieros el Municipio no ha ejecutado las pólizas entregadas, por lo que no podemos determinar la fecha en la cual esta obligación sea cancelada.

Todas las provisiones registradas han sido consideradas como Gastos Deducibles en la liquidación del impuesto a la renta en los períodos respectivos debido que la administración mantiene estas obligaciones, sin embargo no ha definido las fechas en las que estas van a ser canceladas.

9. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Saldos al comienzo del año	21	25
Provisión del año	6	21
Pagos efectuados	<u>(21)</u>	<u>(25)</u>
Saldos al fin del año	6	21

10. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Utilidad según estados financieros, neta de participación a Trabajadores	40	116
Gastos no deducibles	6	4
Utilidad gravable	<u>46</u>	<u>120</u>
Impuesto a la renta causado	11	30
Anticipo calculado (1)	14	29

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$14 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$11 mil.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Saldos al comienzo del año	1	1
Provisión del año	11	30
Pagos efectuados - anticipo	(15)	(30)
 Saldos al fin del año	 (3)	 1

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente de impuesto a la renta

11. ANTICIPO DE CLIENTES

Los saldos al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponden a los anticipos recibidos de los clientes para la adquisición de bienes inmuebles que la Compañía se encuentra en procesos de producción, estos anticipos se liquidaran en el momento en el que se encuentren completamente legalizadas las transferencias de dominio a favor de los clientes, se presenta un detalle como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u>
Madrigal del Sol I	352	366
Madrigal del Sol II	325	327
Prados de Vista Hermosa	126	122
Salvattore	1	-
Santa Luz II	147	14
Portal Santa Lucía	-	24
Tivantta	-	71
Otros	13	11
 Total Anticipo de Clientes	 964	 935

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de US\$153 mil, el detalle de los accionistas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sánchez Ruiz Flavio Rodrigo	151	151
Sánchez Salazar Lucía María	2	2
Total Capital	153	153

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Un resumen de ventas y costos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proyecto “Madrigal del Sol I”		
Ventas	81	144
Costo de Ventas	(29)	(29)
Margen de Contribución	52	115
Proyecto “Salvatore”		
Ventas	-	14
Costo de Ventas	-	(28)
Margen de Contribución	-	(13)
Proyecto “Prados de Vista Hermosa”		
Ventas	-	62
Costo de Ventas	(-)	(44)
Margen de Contribución	-	18
Proyecto “Tivantta”		
Ventas	31	103
Costo de Ventas	(27)	(56)
Margen de Contribución	4	47

Proyecto “Amanecer”		
Ventas	-	67
Costo de Ventas	(-)	(45)
Margen de Contribución	-	22
Proyecto “Santa Lucía”		
Ventas	36	623
Costo de Ventas	(23)	(395)
Margen de Contribución	13	227
Proyecto “Madrigal II”		
Ventas	-	-
Costo de Ventas	(23)	(37)
Margen de Contribución	(23)	(37)
Ventas con 12%	3	38
Costo de Inventarios otros	(1)	(37)
Total Ventas	151	1,051
Total Costo de Ventas	(104)	(672)

14. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante el año 2011 se desglosan como sigue:

	Cuentas por <u>Cobrar</u>	Cuentas por <u>Pagar</u>	Saldo Neto <u>2011</u>
(en miles de U.S. dólares)			
Inmoprovibal (a)	2.021	(1.219)	802
Indussansa	102	(1)	101
Baluarte Perú	4	(2)	2
Consorcio Grupo Baluarte	0	-	0
	2.127	(1.222)	905

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.

(a) Las cuentas por cobrar a Inmoprovibal corresponde a los pagos que realiza Baluarte de facturas a nombre de Inmoprovibal y viceversa en las cuentas por pagar, al 31 de diciembre de 2011 se realizó el asiento de cruce de cuentas con relacionadas reflejando el saldo neto por cobrar a favor de Baluarte.

15. GARANTÍAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la compañía mantiene garantías a favor del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Zona Valle de Los Chillos por el fiel cumplimiento de los los proyectos por un valor de US\$167 y US\$111, respectivamente.

16. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011, se detallan a continuación:

- **Promesas de Compra Venta** - La Compañía durante el año 2011 ha celebrado varias promesas de compra venta con sus clientes. Dichos compromisos obligan a la Compañía a construir bienes inmuebles bajo las condiciones acordadas entre las partes en un plazo promedio de 18 meses. Las condiciones económicas varían de acuerdo a la capacidad de pago de los clientes.
- **Crédito Directo** – Al 31 de Diciembre de 2011 la Compañía mantiene créditos concedidos a varios de sus clientes por Un millón aproximadamente, dichos créditos obligan al deudor la cancelación de sus obligaciones mensualmente a la tasa del 12% y a un tiempo máximo de 20 años plazo.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 21 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
