

**C.P.A. Paúl Alejandro Alvarez Molina**

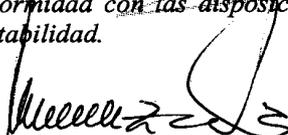
AUDITOR EXTERNO

Quito - Ecuador, Mayo 27 de 2008

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.**

1. *He auditado el balance general de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. al 31 de diciembre de 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en su patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparados y son responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en la auditoría.*
2. *La auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener una certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye un examen, a base de pruebas que respalden los valores e informaciones contenidos en los estados financieros. Incluye también una evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la administración, así como también una evaluación de la presentación de los estados financieros. Creo que la auditoría me proporcionó un fundamento razonable para expresar una opinión.*
3. *En mi opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. al 31 de diciembre de 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios del patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.*

  
Auditor Externo Independiente  
C.P.A. Paúl Alvarez M.  
R.N.A.E. No. 411

**CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.**  
**Balance General**

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre 2007
<b>ACTIVOS</b>		
Disponible	3	5,319.82
Deudores por Ventas	4	427,427.89
Deudores Varios		30,229.23
Impuestos por Recuperar		1,962.74
Existencias	5	1,920,204.82
Gastos Pagados por Anticipado		760.00
Otros Activos Circulantes	6	102,499.94
<b>Total Activo Circulante</b>		<b><u>2,488,404.44</u></b>
Activos Fijos	7	58,944.50
(Menos) Depreciación Acumulada	7	(12,211.75)
<b>Total Activos Fijos</b>		<b><u>46,732.75</u></b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b><u>2,535,137.19</u></b>
<b>Cuentas de Orden</b>	8	<b><u>3,844,997.03</u></b>

Las notas de la 1 a la 14 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.**  
**Balance General**

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre 2007
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE</b>		
Sobregiro Bancario		24,403.86
Cuentas por Pagar	9	172,413.22
Provisiones Sociales	10	7,774.69
Instituciones Públicas	11	5,220.37
<b>Total Pasivo Circulante</b>		<u><u>209,812.14</u></u>
<b>Pasivo Largo Plazo</b>	12	<u><u>2,278,868.80</u></u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u><u>2,488,680.94</u></u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Suscrito y Pagado		1,600.00
Capital Suscrito y no Pagado		(800.00)
Reservas Legales		1,177.64
Aportes Futuras capitalizaciones		37,213.72
Resultados Años Anteriores		(206.68)
Utilidad del Ejercicio		7,471.57
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<u><u>46,456.25</u></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><u>2,535,137.19</u></u>
<b>Cuentas de Orden</b>		<u><u>3,844,997.03</u></u>

Las notas de la 1 a la 14 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.**  
**Balance General**

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre 2007
<b>INGRESOS</b>		
Ventas Netas		279,383.28
(Menos): Costo de Ventas		(223,506.62)
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>		<u><b>55,876.66</b></u>
(Menos): Egresos Operacionales		(199,761.07)
<b>Pérdida Operacional</b>		<u><b>(143,884.41)</b></u>
Más: Ingresos No Operacionales		180,967.42
(Menos): Egresos No Operacionales		(24,500.00)
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<u><b>12,583.01</b></u>
( Menos): 15% Participación Trabajadores		(1,887.45)
( Menos) : 25% Impuesto a la Renta		(3,223.99)
<b>Utilidad del Ejercicio:</b>		<u><b>7,471.57</b></u>

Las notas de la 1 a la 14 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

L

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.  
Estado de Cambios de Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital Social Suscrito	Capital Social Suscrito Y no Pagado	Reserva Legal	Aportes Futuras Capitalizaciones	Resultados Años anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2006</b>	<b>1,600.00</b>	<b>(800.00)</b>	<b>-</b>	<b>2,794,100.79</b>	<b>1,466.26</b>	<b>18,472.85</b>	<b>2,814,839.90</b>
Asignación 15% Trabajadores						(2,770.93)	
Asignación 25% Impuesto a la Renta						(3,925.48)	
Asignación 10% Reserva Legal			1,177.64			(1,177.64)	
Transferencia Resultados Acumulados	-		-		10,598.80	(10,598.80)	-
Reclasificación				(2,756,887.07)			
Ajustes Patrimoniales					(12,271.74)		(12,271.74)
Resultado del Ejercicio	-		-			7,471.57	7,471.57
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2007</b>	<b>1,600.00</b>	<b>(800.00)</b>	<b>1,177.64</b>	<b>37,213.72</b>	<b>(206.68)</b>	<b>7,471.57</b>	<b>48,456.25</b>

Las notas de la 1 a la 14 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**(Expresado en dólares americanos)**

**Año Terminado al**  
**31 de diciembre**  
**2007**

Utilidad del Ejercicio	7,471.57
<b>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	
Depreciaciones	7,926.64
15% Participación Trabajadores	1,887.45
25% Impuesto a la Renta	3,223.99
<b>Flujos de Efectivo en Actividades Operativas</b>	
<b>Variaciones en Activos</b>	
Aumento Cuentas por Cobrar	2,030,930.90
Aumento Impuestos Retenidos	6,611.29
<b>Variaciones en Pasivos</b>	
(Disminución) Cuentas por Pagar	(166,795.42)
Aumento Beneficios Sociales	(1,855.46)
(Disminución) Aumento Impuestos Retenidos	(12,057.25)
Aumento Pasivo Largo Plazo	2,278,868.80
Aumento Existencias	(1,400,860.94)
Aumento Otros Activos Circulantes	(103,259.94)
Disminución Patrimonio	(2,769,158.81)
<b>Efectivo Neto Proviene de Actividades de Operación</b>	<b>(117,067.18)</b>
<b>Flujo de efectivo en actividades de inversión</b>	
Adquisición de Mobiliario y Equipos	158,475.42
<b>Efectivo neto usado en Actividades de Inversión</b>	<b>158,475.42</b>
<b>Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento</b>	
Préstamos por Pagar	(38,381.15)
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>(38,381.15)</b>
Aumento neto en efectivo	3,027.09
Efectivo al inicio del año	2,292.73
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>US \$ 5,319.82</b>

Las notas de la 1 a la 14 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

**CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.**  
**Notas a los estados financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2007**

(Expresado en dólares americanos)

**1.- Identificación y Objeto de la Compañía**

**1.1 Antecedentes**

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.**

**1.2 Objeto Social**

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 la construcción.

**2.- Principales Principios y / o Criterios Contables**

**a) Base de Presentación**

Los Estados Financieros son preparados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad N.E.C.), vigentes al 31 de diciembre del 2007.

**Período**

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2007 y son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

**b) General**

Los gastos que tienen relación directa con los proyectos de viviendas, se han acumulado a las obras en proceso, excepto los gastos relacionados directamente con la administración.

**c) Inventarios**

Los inventarios de suministros y materiales se registran al costo promedio de adquisición, los mismos que no sobrepasan el valor de mercado.

**d) Propiedad Planta y Equipo**

Al 31 de diciembre de 2007, la Bienes Muebles, Equipos de Computación y Vehículos ha sido valorada al costo histórico. Las depreciaciones han sido determinadas en base al método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los porcentajes indicados a continuación:

<b>Depreciación</b>	<b>2007</b>
Muebles y Enseres	10%
Maquinaria y Equipos	10%
Equipos de Computo	33%
Vehículo	20%

**e) Provisión Beneficios Sociales**

La Compañía ha provisionado los beneficios sociales que por Ley, corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de Trabajo, como sobresueldos, fondos de reserva, 15% participación trabajadores, etc.

**f) Impuesto a la Renta**

La tarifa del impuesto a la renta que se encuentra vigente es del 25 % y el 15% para las utilidades que reinvierta la compañía. De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25 % de la base imponible de cada año. La compañía se acogió al 25% de impuesto a la renta.

**Nota 3.- Caja Bancos**

Se refiere a:

		<b>2007</b>
Caja	US\$	1,000.00
Bancos		4,319.82
		<hr/>
	<b>US\$</b>	<b>5,319.82</b>
		<hr/>



**Nota 4.- Deudoras por Ventas**

Se refiere a:

	<b>2007</b>
US\$	
Cuentas por Cobrar	452,242.83
Provisión Cuentas Incobrables	-24,814.94
	<hr/>
<b>US\$</b>	<b>427,427.89</b>
	<hr/>

**Nota 5.- Existencias**

Se refiere a:

	<b>2007</b>
US\$	
Suministros y Materiales	3,376.67
Obras en Proceso	1,916,828.15
	<hr/>
<b>US\$</b>	<b>1,920,204.82</b>
	<hr/>

**Nota 6.- Otros Activos Circulantes**

Se refiere a la constitución de los fondos de garantías a favor de la Administración Zonal Valle de los Chillos por los proyectos de viviendas que mantiene la compañía al 31 de diciembre de 2007.

✓

## Nota 7.-Activos Fijos

El movimiento es el siguiente:

Costo	Saldo 31.12.2006	Adiciones	Reclasificaciones y/o Ventas	Saldo 31-12-2007				
Tenenos	173,776.15	-	-	173,776.15				
Muebles y Enseres	9,550.00	1,660.34	-	11,210.34				
Equipo de Computación	7,416.08	215.51	-	7,631.59				
Vehículos	26,700.00	8,000.00	-	34,700.00				
Maquinaria y Equipos	1,000.00	4,402.57	-	5,402.57				
<b>Total Costo</b>	<b>218,442.23</b>	<b>14,278.42</b>	<b>-</b>	<b>173,776.15</b>				
<b>Depreciación Acumulada</b>								
Muebles y Enseres	-	1,071.23	-	487.90	-	18.83	-	1,540.30
Equipo de Computación	-	741.66	-	2,136.00	-	401.58	-	2,476.08
Vehículos	-	3,334.53	-	4,421.33	-	-	-	7,755.86
Maquinaria y Equipos	-	160.00	-	881.41	-	601.90	-	439.51
<b>Total Depreciación Acumulada</b>	<b>-</b>	<b>5,307.42</b>	<b>-</b>	<b>7,926.64</b>	<b>-</b>	<b>1,022.31</b>	<b>-</b>	<b>12,211.75</b>
<b>Total Activo Fijos Neto</b>	<b>213,134.81</b>							<b>46,732.75</b>

## Nota 8.-Cuentas de Orden

Se refiere a las promesas de compra venta de las viviendas comprometidas al 31 de diciembre de 2007.

## Nota 9.- Cuentas por Pagar

Ser refiere:

		2007
Proveedores Locales	US\$	164,028.80
Garantías por Pagar		4,153.54
Obligaciones con Terceros		2,882.90
Cuentas por liquidar		1,347.98
	<b>US\$</b>	<b>172,413.22</b>

#### Nota 10.- Provisiones Sociales

Se refiere a:

2007		
Aporte Patronal y Personal	US\$	1,426.54
Beneficios Sociales		6,348.15
	US\$	<u>7,774.69</u>

#### Nota 11.- Instituciones Públicas

Se refiere a:

2007		
Retenciones Fuente	US\$	1,707.63
Retenciones de IVA		288.75
Impuesto Renta		<u>3,223.99</u>
	US\$	<u>5,220.37</u>

#### Nota 12.- Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2007, este valor se conforma de los anticipos entregados a la compañía por concepto de la adquisición de los proyectos de viviendas que patrocina la compañía, las que se liquidarán al momento de la entrega del bien mediante la escritura pública debidamente registrada en el Registrador de la Propiedad.

#### Nota 13.- Eventos Posteriores

Hasta la fecha de emisión de este informe no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía.

#### Nota 14.- Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante las Resoluciones No. 06.Q.ICI.003 y No. 06.Q.ICI.004, emitidas por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2009, fecha desde la cual se derogan las "Normas Ecuatorianas de Contabilidad, NEC" y las "Normas Ecuatorianas de Auditoria" y su aplicación debe considerarse desde el año 2008 para establecer una base contable que permita aplicar adecuadamente esta nueva normativa contable en el año 2009.