

CPIA

Paúl A. Alvarez Molina

AUDITOR INDEPENDIENTE

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 y 2007

Con el Informe del Auditor Independiente



CPIA

Paúl A. Alvarez Molina

AUDITOR INDEPENDIENTE

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.

INDICE DEL CONTENIDO

- Informe del Auditor Independiente
 - Balance General
 - Estado de Resultados
- Estado de Evolución del Patrimonio
 - Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



Paúl A. Alvarez Molina

AUDITOR INDEPENDIENTE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A La Junta General de Accionistas

CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.

Introducción:

1. He auditado el balance general adjunto de **CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.**, al 31 de diciembre de 2008 Y 2007, y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la empresa.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros basada en mi auditoría, he efectuado mi auditoría de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar

CPIA

Paúl A. Alvarez Molina

AUDITOR INDEPENDIENTE

procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias; pero con el propósito de expresar, una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la administración de la compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para pronunciar me una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.**, al 31 de diciembre de 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.


Auditor Externo Independiente

CPA: Paul 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	
		2008	2007
ACTIVOS			
Disponible	3	10.785,49	5.319,82
Deudores por Ventas	4	573.679,51	427.427,89
Deudores Varios		82.331,83	30.229,23
Compañías y Partes Relacionadas	5	461.714,98	-
Impuestos por Recuperar		3.939,02	1.962,74
Existencias	6	2.299.747,62	1.920.204,82
Gastos Pagados por Anticipado		-	760,00
Otros Activos Circulantes	7	51.711,56	102.499,94
Total Activo Circulante		<u>3.483.910,01</u>	<u>2.488.404,44</u>
Activos Fijos	8	59.846,86	58.944,50
(Menos) Depreciación Acumulada	8	(26.191,09)	(12.211,75)
Total Activos Fijos		<u>33.655,77</u>	<u>46.732,75</u>
Otros Activos Diferidos		<u>4.873,98</u>	<u>-</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>3.522.439,76</u>	<u>2.535.137,19</u>
Cuentas de Orden	9	<u>2.598.362,61</u>	<u>3.844.997,03</u>

Las notas de la 1 a la 15 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	
		2008	2007
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO CIRCULANTE			
Sobregiro Bancario		-	24.403,86
Instituciones Financieras		31.130,84	-
Cuentas por Pagar	10	347.793,29	172.413,22
Compañías y Partes Relacionadas	5	129.051,30	-
Provisiones Sociales	11	14.682,59	7.774,69
Instituciones Públicas	12	4.728,83	5.220,37
Total Pasivo Circulante		<u>527.386,85</u>	<u>209.812,14</u>
Pasivo Largo Plazo	13	<u>2.715.008,53</u>	<u>2.278.868,80</u>
TOTAL PASIVO		<u>3.242.395,38</u>	<u>2.488.680,94</u>
PATRIMONIO			
Capital Suscrito y Pagado		800,00	1.600,00
Capital Suscrito y no Pagado		-	(800,00)
Reservas Legales		2.071,41	1.177,64
Aportes Futuras capitalizaciones		55.856,58	37.213,72
Resultados Años Anteriores		155.916,99	(206,68)
Utilidad del Ejercicio		65.399,40	7.471,57
TOTAL DE PATRIMONIO		<u>280.044,38</u>	<u>46.456,25</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.522.439,76</u>	<u>2.535.137,19</u>
Cuentas de Orden	9	<u>2.598.362,61</u>	<u>3.844.997,03</u>

Las notas de la 1 a la 15 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.
Estado de Resultados

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre	
		2008	2007
INGRESOS			
Ventas Netas		805.683,49	279.383,28
(Menos): Costo de Ventas		(562.901,29)	(223.506,62)
Utilidad Bruta en Ventas		<u>242.782,20</u>	<u>55.876,66</u>
(Menos): Egresos Operacionales		(403.879,09)	(199.761,07)
Pérdida Operacional		<u>(161.096,89)</u>	<u>(143.884,41)</u>
Más: Ingresos No Operacionales		226.496,29	180.967,42
(Menos): Egresos No Operacionales		-	(24.500,00)
Utilidad del Ejercicio		<u>65.399,40</u>	<u>12.583,01</u>
(Menos): 15% Participación Trabajadores		-	(1.887,45)
(Menos) : 25% Impuesto a la Renta		-	(3.223,99)
Utilidad del Ejercicio:		<u>65.399,40</u>	<u>7.471,57</u>

Las notas de la 1 a la 15 que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

CONSTRUCTORA BALLEARTE 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
Saldó al 31 de diciembre de 2006	1.800,00	(800,00)	-	2.794.100,73	1.486,26	16.472,65	2.814.839,90
Asignación 10% Trabajadores						(2.770,93)	
Asignación 25% Impuesto a la Renta						(3.625,48)	
Asignación 10% Reserva Legal			1.177,84			(1.177,84)	
Transferencia Resultados Acumulados					10.598,80	(10.598,80)	
Rectificación				(2.758.887,07)			
Ajustes Patrimoniales					(12.271,74)		(12.271,74)
Resultado del Ejercicio						7.471,57	7.471,57
Saldó al 31 de diciembre de 2007	1.800,00	(800,00)	1.177,84	37.213,72	(208,65)	7.471,57	48.464,28
Asignación 10% Reserva Legal			747,15			(747,15)	
Transferencia Resultados Acumulados					6.724,42	(6.724,42)	
Rectificación	(800,00)	800,00	146,82	16.842,88			16.789,48
Ajustes Patrimoniales					149.399,25		149.399,25
Resultado del Ejercicio						65.399,40	65.399,40
Saldó al 31 de diciembre de 2008	800,00	-	2.071,41	56.856,58	155.916,99	65.399,40	280.044,38
							(0,00)

Las notas de la 1 a la 15 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	
	2008	2007
Utilidad del Ejercicio	65399,4	7.471,57
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto provisto por las actividades de operación		
Depreciaciones	14778,51	7.926,64
Provisiones	63378,99	0,00
15% Trabajadores	0	1.887,45
25% impuesto Renta	0	3.223,99
		0,00
Flujos de Efectivo en Actividades Operativas		
Variaciones en Activos		
Aumento Cuentas por Cobrar	661.504,20	2.030.930,90
Aumento Impuestos Retenidos	1.976,28	6.611,29
Variaciones en Pasivos		
(Disminución) Cuentas por Pagar	(231.226,52)	(166.795,42)
Aumento Beneficios Sociales	(6.907,90)	(1.855,46)
(Disminución) Aumento Impuestos Retenidos	(926,21)	(12.057,25)
Aumento Pasivo Largo Plazo	(436.139,73)	2.278.868,80
Aumento Existencias	228.278,30	(1.400.860,94)
Aumento Otros Activos Circulantes	(50.788,38)	(103.259,94)
Disminución Patrimonio	(174.913,16)	(2.769.158,81)
Efectivo Neto Proveniente de Actividades de Operación	134.413,78	(117.067,18)
Flujo de efectivo en actividades de inversión		
Adquisición de Mobiliario y Equipos	5008,75	158.475,42
Reclasificaciones	-4905,56	0,00
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión	103,19	158.475,42
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Préstamos por Pagar	(129.051,30)	(38.381,15)
Efectivo neto usado en actividades de Inversión	(129.051,30)	(38.381,15)
Aumento neto en efectivo	5.465,67	3.027,09
Efectivo al inicio del año	5319,82	2.292,73
Efectivo al final del año	US \$ 10.785,49	5.319,82

Las notas de la 1 a la 15 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 2008 y 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 2008 Y 2007.

Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2008 - 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 2008 Y 2007, los Bienes Muebles, Equipos de Computación y Vehículos ha sido valorados 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:

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(Expresado en dólares americanos)

Depreciación	2008	2007
Muebles y Enseres	10%	10%
Maquinaria y Equipos	10%	10%
Equipos de Computo	33%	33%
Vehículo	20%	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; los valores correspondientes al 15 % participación de los trabajadores se consignarán en el siguiente período una vez que la Junta General de Accionistas apruebe los estados financieros 2008, que es en marzo 2009..

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. El impuesto a la renta se consignará en el siguiente período una vez que la Junta General de Accionistas apruebe los estados financieros 2008, que es en marzo 2009.

Nota 3.- Disponible

Se refiere a:

		2008	2007
Cajas	US\$	2.424,72	1.000,00
Bancos		8.360,77	4.319,82
	US\$	<u>10.785,49</u>	<u>5.319,82</u>

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(Expresado en dólares americanos)

Nota 4.- Deudoras por Ventas

Se refiere a:

		2008	2007
	US\$		
Cuentas por Cobrar		595.742,98	452.242,83
Provisión Cuentas Incobrables		-22.063,47	-24.814,94
		<hr/>	<hr/>
	US\$	573.679,51	427.427,89

Nota 5.- Compañías y Partes Relacionadas

Se refiere a:

		2008	2007
	US\$		
Cuentas por Cobrar Inmoprovibal S.A.		461.714,98	-
Cuentas por Pagar Inmoprovibal S.A.		-128.104,28	-
Cuentas por pagar Accionistas		-947,02	

Nota 6.- Existencias

Se refiere a:

		2008	2007
	US\$		
Suministros y Materiales		27.172,01	3.376,67
Obras en Proceso		2.272.575,61	1.916.828,15
		<hr/>	<hr/>
	US\$	2.299.747,62	1.920.204,82

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(Expresado en dólares americanos)

Nota 7.- Otros Activos Circulantes

Se refiere a la constitución de los fondos de garantías a favor de la Administración Zonal Valle de los Chillos y la Administración Zonal del Distrito Metropolitano de Quito; por los proyectos de viviendas que mantiene la compañía al 31 de diciembre de 2008 y 2007.

Nota 8.-Activos Fijos

El movimiento 2008 y 2007 es el siguiente:

Costo	Saldo 31-12-2007	Adiciones	Reclasificaciones y/o Ventas	Saldo 31-12-2008
Terrenos	-	-	-	-
Muebles y Enseres	11.210,34	714,00	4.106,39	7.817,95
Equipo de Computación	7.631,59	3.238,36	-	10.869,95
Vehículos	34.700,00	-	-	34.700,00
Maquinaria y Equipos	5.402,57	550,00	-	5.952,57
Equipo de Oficina	-	506,39	-	506,39
Total Costo	58.944,50	5.008,75	4.106,39	59.846,86
Depreciación Acumulada				
Muebles y Enseres	- 1.540,30	- 934,94	799,17	- 1.676,07
Equipo de Computación	- 2.476,08	- 4.440,45	-	- 6.916,53
Vehículos	- 7.755,86	- 8.647,60	-	- 16.403,46
Maquinaria y Equipos	- 439,51	- 625,71	-	- 1.065,22
Equipo de Oficina	-	- 129,81	-	- 129,81
Total Depreciación Acumulada	- 12.211,75	- 14.778,51	799,17	- 26.191,09
Total Activo Fijos Neto	46.732,75			33.655,77

Nota 9.-Cuentas de Orden

Se refiere al saldo por cobrar de las promesas de compra venta de las viviendas comprometidas al 31 de diciembre de 2008 y 2007, antes de la constitución de hipotecas.

Nota 10.- Cuentas por Pagar

Se refiere:

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(Expresado en dólares americanos)

		2008	2007
Proveedores Locales	US\$	244.517,05	164.028,80
Garantías por Pagar		6.027,06	4.153,54
Obligaciones con Terceros		97.249,18	2.882,90
Cuentas por liquidar		-	1.347,98
	US\$	347.793,29	172.413,22

Nota 11.- Provisiones Sociales

Se refiere a:

		2008	2007
Aporte Patronal y Personal	US\$	2128,51	1.426,54
Beneficios Sociales		12554,08	6.348,15
	US\$	14.682,59	7.774,69

Nota 12.- Instituciones Públicas

Se refiere a:

		2008	2007
Retenciones Fuente	US\$	4.139,17	1.707,63
Retenciones de IVA		589,66	288,75
Impuesto Renta		-	3.223,99
	US\$	4.728,83	5.220,37

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(Expresado en dólares americanos)

Nota 13.- Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de diciembre de 2008 y 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 14.- Eventos Posteriores

Hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 21 de 2009), no se han presentado eventos que se conozca, puedan afectar la marcha de la compañía.

Nota 15.- 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 Auditoría 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 Auditoría" 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.

Posteriormente, mediante registro oficial No. 498 del 7 de enero de 2009; por medio de Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías resuelve establecer un nuevo cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la institución mencionada.

El cronograma es el siguiente:

- 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 periodo 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.
- 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.

CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

(Expresado en dólares americanos)

- 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.
- Aplicarán a partir del 1 de enero del 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos 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.