CONSTRUCTORA BALUARTE SÁNCHEZ SALAZAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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 Notaria 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 construcción.

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
Tivantta	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	Liquidación

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

Santa Luz II.- A la fecha de emisión de los estados financieros, se ha transferido los derechos y obligaciones sobre el proyecto Santa Luz II a la compañía inmovible, tal como se indica con mas detalle en el siguiente parrafo.

Venta de activos y pasivos.- La Compañía ha iniciado el proceso de liquidación con el objeto de cesar sus actividades en el país por lo que ha vendido activos y pasivos relacionados con las actividades del negocio a la compañía Inmoprovival tal como se describe en las siguientes actas:

- Acta de junta de accionistas del 31 de julio del año 2012, aprueba la venta a la compañía Inmoprovival S.A., del total de Activos Fijos existentes al 31 de Julio de 2012.
- Acta de junta de accionistas del 31 de diciembre del año 2012, indica principalmente:
 - Aprobación de la venta a la compañía Inmoprovival S.A., de todos los valores de Construcciones en Proceso proyecto SantaLuz II.
 - Aprobación del cruce de saldos al 31 de diciembre de 2012, entre Cuentas por Cobrar y Pagar Accionistas.
 - Aprobación del cruce de saldos al 31 de diciembre de 2012, Cuentas por Cobrar y Pagar Compañías Relacionadas entre Constructora Baluarte S.A. e Inmoprovival S.A. si son favorables se cobrarán y de ser a favor de Inmoprovival S.A. se pagaran.
 - Aprobación de la transferencia de los saldos de la cuenta Proveedores por Pagar a la compañía Inmoprovival S.A. al 31 de diciembre de 2012.
 - Aprobación y transferencia de los saldos al 31 de diciembre de 2012 de todos los valores de saldos menores de Clientes a Inmoprovival S.A.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias y Costo de Ventas - Los ingresos y costos asociados a las construcciones son reconocidos en referencia al grado de terminación de los contratos al final del año.

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 23% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Propiedades y Equipo - Las partidas de propiedades y Equipo se miden 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.

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.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal, incorporando en caso de corresponder, los intereses devengados al cierre del periodo 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.

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

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.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES (NIIF PARA LAS PYMES)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF para las PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía y sus subsidiarias

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía y sus subsidiarias

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- al valor razonable; o
- al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A. para la medición de las partidas de propiedades, planta y equipo, activos intangibles la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A.:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	444	471
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción	82	139
<i>Corrección de errores de años anteriores</i>		
Ajuste provisión de cuentas incobrables		25
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>526</u>	<u>635</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

(en miles de U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	29
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción (1)	82
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>111</u>

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) *Reconocimiento de ingresos provenientes de contratos de construcción:* Según las NIIF las Construcciones en Proceso que mantiene la Compañía en ejecución, obedece a contratos de construcción basados en la política de la NIC para las PYMES, los contratos de construcción que puedan estimarse con fiabilidad, la Compañía reconocerá los ingresos de actividades ordinarias del contrato y los costos del contrato asociados con el contrato de construcción como ingresos de actividades ordinarias y gastos por referencia al grado de terminación de la actividad del contrato al final del periodo sobre el que se informa.

4. 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, inversión que todavía está vigente al 31 de diciembre de 2012.

Sobregiros Bancarios - La Compañía tiene un sobregiro bancario de US\$ 4 mil en el Banco del Pichincha.

5. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de Deudores comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cientes comerciales (a)		1,362
Anticipo de clientes (b)		(964)
Compañías relacionadas: (Ver Nota No. 14)		
Inmoprovibal	529	802
Indussansa S.A.	105	101
Baluarte Perú	2	2
Consortio Grupo Baluarte	1	20
Total	637	1,323

(b) Los saldos de anticipos a clientes fueron como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Madrigal del Sol I	-	352
Madrigal del Sol II	-	325
Prados de Vista Hermosa	-	126
Salvattore	-	1
Santa Luz II	-	147
Portal Santa Lucía	-	-
Tivantta	-	-
Otros	-	13
Total Anticipo de Clientes	-	964

(a) Tal como se explica con más detalle en la nota 1, Las Cuentas por Cobrar Comerciales y Anticipo de Clientes de la Compañía Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., fueron transferidas a la empresa Inmoprovival S.A.

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyectos en construcción (a)	-	485
Materias primas y materiales	-	2
		<hr/>
Total Inventarios	-	487

(a) Tal como se explica con más detalle en la nota 1, los inventarios de la Compañía Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., fueron transferidas a la empresa Inmoprovival S.A. En el año 2012. Incluyendo un terreno para la construcción del proyecto Santa Luz II por US\$350 mil dólares como parte de proyectos en construcción.

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de activos fijos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Maquinaria y equipo	-	8
Vehículos	-	26
Muebles y enseres	-	11
Equipo de Oficina	-	1
Equipo de Computo	-	16
		<hr/>
Saldos netos al fin del año	-	61
Depreciación acumulada	-	(34)
		<hr/>
Total propiedades y equipo	-	27

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	61	61
Adquisiciones	0	0
Ventas y/o retiros	(61)	(0)
	<hr/>	<hr/>
Saldos netos al fin del año	0	61
Depreciación acumulada	0	(34)
	<hr/>	<hr/>
Total propiedades y equipo	0	27

a) Tal como se explica con más detalle en la nota 1, Las propiedades y equipo de la Compañía Constructora Baluarte Sánchez Salazar S.A., fueron transferidas a la empresa Imoprovival S.A.

8. PRESTAMOS BANCARIOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</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
	<hr/>	<hr/>
Total obligaciones por pagar a bancos	-	185

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

<u>Año</u>	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Con vencimiento durante el año 2011	-	167
Con vencimiento durante el año 2012	-	18
		<hr/>
Total obligaciones por pagar a bancos	-	185

(a) Durante el año 2012 todas las obligaciones bancarias pendientes fueron canceladas.

9. ACREEDORES COMERCIALES

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proveedores locales	1	47
Sueldos por Pagar	-	14
Garantías por Pagar	-	3
Otras cuentas por pagar	-	51
Provisiones por Pagar (a)	-	954
Accionistas:		
Flavio Sánchez Ruíz	-	27
Lucía Sánchez	-	9
		<hr/>
Total Cuentas por Pagar y Otros	1	1,105

(a) **Provisiones por Pagar.**- Al 31 de diciembre del 2012, todas la provisiones se liquidaron de acuerdo con el acta de Junta de Accionistas celebrada el 31 de diciembre de 2012. Ver nota 1

(b) **Terrenos por Pagar.**- Se transfirieron de acuerdo a las disposiciones de la Junta de Accionistas celebrada al 31 de diciembre de 2012. . Ver nota 1

Garantías de Fiel Cumplimiento de la Construcción.- Estas fueron reversadas y enviadas a Resultados Acumulados, de acuerdo a disposiciones de Junta General de Accionistas.

10. 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	6	21
Provisión del año	3	6
Pagos efectuados	(6)	(21)
Saldos al fin del año	3	6

11. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a Trabajadores	15	40
Gastos no deducibles	22	6
Utilidad gravable	37	46
Impuesto a la renta causado	9	11
Anticipo calculado (1)	10	14

(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.

Para el año 2012 y 2011, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$10 y US\$14 mil respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado en los años 2012 y 2011 fue de US\$9 y US\$11 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$10 y US\$14 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

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

	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	-	1
Provisión del año - impuesto a la renta mínimo	10	14
Pagos efectuados - anticipo	(10)	(14)
Saldos al fin del año	-	-

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

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones y 3 millones respectivamente, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones ha sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

13. 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>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)
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.

14. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS Y COSTO DE VENTAS

Un resumen de los ingresos en actividades ordinarias y costos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyecto "Madrigal del Sol I"		
Ventas	265	324*
Costo de Ventas	(204)	(211)*
Margen de Contribución	<u>61</u>	<u>113</u>
Proyecto "Prados de Vista Hermosa"		
Ventas	103	103*
Costo de Ventas	(83)	(83)*
Margen de Contribución	<u>20</u>	<u>20</u>
Proyecto "Tivantta"		
Ventas	-	31
Costo de Ventas	(-)	(27)
Margen de Contribución	<u>-</u>	<u>4</u>
Proyecto "Santa Lucía"		
Ventas	-	36
Costo de Ventas	(-)	(23)
Margen de Contribución	<u>-</u>	<u>13</u>
Proyecto "Madrigal II"		
Ventas	-	-
Costo de Ventas	(-)	(23)
Margen de Contribución	<u>(-)</u>	<u>(23)</u>
Ventas con 12%	-	3
Costo de Inventarios otros	(-)	(1)
Total Ventas	<u>368</u>	<u>497</u>
Total Costo de Ventas	<u>(287)</u>	<u>(368)</u>

* Los valores detallados incluyen estimaciones de las NIIF para PYMES.

15. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante el año 2012 se desglosan como sigue:

	Cuentas por <u>Cobrar</u>	Cuentas por <u>Pagar</u>	Saldo Neto <u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Inmoprovibal (a)	529	(-)	529
Indussansa	105	(-)	105
Baluarto Perú	2	(-)	2
Consortio Grupo Baluarte	1	(-)	1
	<u>637</u>	<u>(-)</u>	<u>637</u>

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 los saldos de las cuentas por pagar se ajustó con las cuentas por cobrar de acuerdo con el acta de junta general de accionistas del 31 de diciembre de 2012.

16. GARANTÍAS

Las garantías fueron reconocidas en los resultados del periodo de acuerdo a las disposiciones de junta general de accionistas.

17. COMPROMISOS

Los compromisos de la compañía fueron transferidos a Inmoprovibal S.A., con fecha 30 de septiembre de 2012.

- **Promesas de Compra Venta** - La Compañía con fecha 30 de septiembre de 2012 traspasó a Inmoprovibal S.A. todas las promesas de compra-venta, junto con la cartera y anticipos de clientes, ver con más detalle nota 1
- **Crédito Directo** - La Compañía con fecha 30 de septiembre de 2012 traspasó a Inmoprovibal S.A. todos los créditos directos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero 4 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por los accionistas el 31 de Enero de 2013.