

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

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
INMOPROVIBAL S.A.
AÑO 2011



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOPROVIBAL S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOPROVIBAL 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 INMOPROVIBAL S.A. al 31 de diciembre del 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 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 INMOPROVIBAL 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



INMOPROVIBAL 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

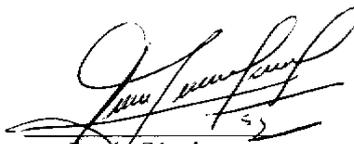
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
NEC	Norma Ecuatoriana de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
USD	U.S. Dólares

INMOPROVIBAL S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

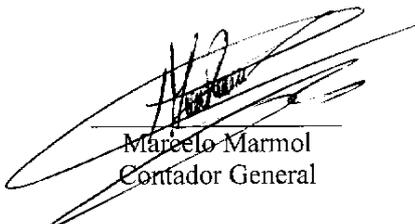
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	2	4
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	115	95
Inventarios	5	4,800	3,889
Otros Activos		11	9
Total activos corrientes		4,928	3,997
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y Equipo:	6	35	69
(Depreciación Acumulada)	6	(10)	(12)
Activos Diferidos		8	65
Total activos no corrientes		33	122
TOTAL ACTIVOS		4,961	4,119

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	33	12
Cuentas por pagar	8	1,329	1,408
Otras cuentas por pagar		219	23
Total pasivos corrientes		1,581	1,443
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Anticipo de clientes	11	2,334	1,399
Obligaciones por pagar a bancos	7	964	1,253
Total pasivos no corrientes		3,298	2,652
TOTAL PASIVOS		4,879	4,095
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	12	2	2
Resultados años anteriores		22	0
Utilidad del ejercicio		58	22
TOTAL PATRIMONIO		82	24
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		4,961	4,119

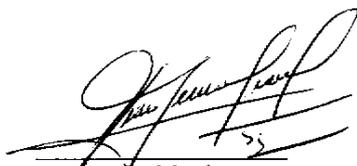

Marcelo Marmol
Contador General

INMOPROVIBAL 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	1,221	445
COSTO DE VENTAS	13	(1,139)	(401)
MARGEN BRUTO		<u>82</u>	<u>44</u>
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS:			
Gastos de ventas		(66)	(2)
Gastos de administración		(74)	(24)
Total		<u>(140)</u>	<u>(26)</u>
PERDIDA OPERACIONAL		(58)	18
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses Ganados		5	1
Gastos Bancarios		(3)	(2)
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo		42	-
Otros gastos (ingresos), neto		105	19
Total		<u>149</u>	<u>18</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		91	36
MENOS:			
Participación a trabajadores	9	(14)	(5)
Impuesto a la renta	10	(19)	(9)
Total		<u>(33)</u>	<u>(14)</u>
UTILIDAD NETA		<u>58</u>	<u>22</u>

Ver notas a los estados financieros


Lucía Sánchez
Gerente General

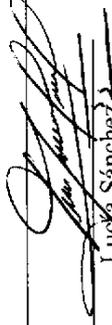

Marcelo Marmol
Contador General

INMOPROVIBAL S.A.

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

	Capital Social	Capital Suscrito no pagado	Reserva Legal ... (en miles de U.S. dólares) ...	Resultado Años Anteriores	Resultado Del Ejercicio	Total Patrimonio
	1	1	-	(1)	5	6
Saldos al 31 de diciembre del 2009						
Asignación Participación Trabajadores 2009	-	-	-	-	(1)	(1)
Asignación Impuesto a la Renta 2009	-	-	-	-	(2)	(2)
Transferencia Resultados Acumulados	-	-	-	1	(2)	(1)
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	36	36
Participación Trabajadores	-	-	-	-	(5)	(5)
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(9)	(9)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	1	1	-	-	22	24
Transferencia Resultados Acumulados	-	-	-	22	(22)	-
Resultado del Ejercicio	-	-	-	-	91	91
Participación Trabajadores	-	-	-	-	(14)	(14)
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(19)	(19)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1	1	-	22	58	82

Ver notas a los estados financieros


 Lucha Sánchez
 Gerente General


 Marcelo Marmol
 Contador General

INMOPROVIBAL S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	58	22
Depreciaciones	(2)	10
Provisiones y Amortizaciones	(21)	268
15% Participación Trabajadores	8	5
Impuesto a la Renta	10	9
FLUJOS DE CAJA ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
<u>Variación en Activos</u>		
Disminución Cuentas por Cobrar y otros	16	299
Aumento Otras Cuentas por cobrar y otros	(49)	(86)
Aumento de Inventarios	(912)	(2,389)
Disminución Activo Diferido	78	-
<u>Variación en Pasivos y Patrimonio</u>		
Disminución Cuentas por Pagar	(78)	6
Aumento Otras cuentas por pagar	189	7
Aumento Anticipos Clientes	935	690
EFFECTIVO NETO USADO ACTIVIDADES OPERATIVAS	<u>232</u>	<u>(1,159)</u>
FLUJOS DE CAJA ACTIVIDADES INVERSION:		
Adquisición de Mobiliario y Equipo	34	(37)
EFFECTIVO NETO USADO ACTIVIDADES INVERSION	<u>34</u>	<u>(37)</u>
FLUJOS DE CAJA ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones Bancarias	(289)	1,144
Sobregiros Bancarios	21	
EFFECTIVO NETO USADO ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO	<u>(268)</u>	<u>1,144</u>
VARIACION NETA EN EFECTIVO	<u>(2)</u>	<u>(52)</u>
SALDO INICIAL	<u>4</u>	<u>56</u>
SALDO FINAL	<u>2</u>	<u>4</u>

Ver notas a los estados financieros



INMOPROVIBAL S.A.

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

1. OPERACIONES

El 15 de julio de 2008 mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No.08.Q.IJ.002622 se aprueba la constitución de la Compañía INMOPROVIBAL S.A.

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 6 proyectos inmobiliarios que se presentan a continuación:

<u>Proyecto</u>	<u>Tipo de Proyecto</u>	<u>Estado</u>
Angela	26 casas	Concluido
Lafé	22 casas	Concluido
Santa Luz	19 casas	Concluido
San Francisco I	22 casas	Concluido
San Francisco I	5 departamentos	Concluido
San Francisco II	31 casas	Vigente

El margen promedio resultado de los proyectos inmobiliarios de la compañía da un aproximado del 20%.

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 INMOPROVIBAL 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 3 cuentas corrientes; una en el Banco Pichincha Cta. Cte. 3405455504, una en el Banco del Pacífico Cta. 7302967 y otra en el Banco Internacional Cta. Cte. 700610697.

Sobregiros Bancarios - La Compañía tiene un sobregiro bancario de US\$ 32 mil dólares 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 locales	52	69
Compañías relacionadas:		
Indussansa S.A.	15	-
Dr. Flavio Sánchez.	40	15
Baluarte Perú	2	2
Consorcio Grupo Baluarte	1	-
Anticipo de proveedores	3	-
Anticipo Sueldos	1	-
Empleados	1	9
	<hr/>	<hr/>
Total	115	95

Al 31 de diciembre de 2011 no se presentaron movimientos en la provisión para cuentas dudosas.

5. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyectos terminados:		
Angela	156	923
Lafë	732	-
Proyectos en proceso (a)	2,640	1,839
Costos Indirectos en Proyectos	733	508
Terrenos Proyectos	515	608
Materiales	24	11
	<hr/>	<hr/>
Total	4,800	3,889

(a) En los proyectos en proceso, se incluye terrenos por US\$515 mil dólares que fueron adquiridos para los proyectos “San Francisco I”, “San Francisco II”, y “Santa Luz” con un total de 70 casas y 5 departamentos. Al 31 de diciembre de 2011, San Francisco II se encuentra en proceso y culminará en el año 2013.

El Movimiento de los Inventarios es como sigue:

(+) Inventario Inicial	3,889
(+) Compras	2,018
(=) Disponible para la venta	<u>5,907</u>
(-) Costo de Venta 2011	(1,107)
(=) Inventario Final	<u>4,800</u>

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)	
Vehículos	26	62
Muebles y enseres	5	4
Equipo de Oficina	3	2
Equipo de Computo	1	1
	<hr/>	
Saldos netos al fin del año	35	69
Depreciación acumulada	(10)	(12)
	<hr/>	
Total propiedades y equipo	25	35

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	69	36
Adquisiciones	27	46
Ventas y/o retiros	(61)	(13)
	<hr/>	
Saldos netos al fin del año	35	69
Depreciación acumulada	(10)	(12)
	<hr/>	
Total propiedades y equipo	25	57

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 900 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,59%	36	101
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 90 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,20%	80	-
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 180 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,96%	418	-
Préstamos en el Banco del Pichincha con vencimiento en 360 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,20%	102	-
Préstamos en el Banco del Pichincha con vencimiento en 350 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,89%	148	-
Préstamos en el Banco del Pichincha con vencimiento en 201 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 5,44%	180	-
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 214 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,66%	-	100
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 360 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 11,47%	-	100
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 302 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 8,32%	-	100
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 426 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 6,93%	-	116

Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 236 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 6,50%	-	50
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 367 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 5,14%	-	118
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 476 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 12,86%	-	200
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 405 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 10,97%	-	200
Préstamos en el Banco Internacional con vencimiento en 368 días y que devenga una tasa de interés nominal anual del 9,11%	-	100
Intereses generados por las obligaciones adquiridas	-	68
Total obligaciones por pagar a bancos	964	1,253

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	81	51
Sueldos por Pagar	5	8
Otras cuentas por pagar	109	79
Provisiones por Pagar (a)	160	210
Compañías relacionadas: (Ver Nota No. 14)		
Baluarte	802	884
Indussansa S.A.	94	52
Flavio Sánchez	2	82
Accionistas:		
Susana Salazar	-	4
Lucía Sánchez	76	38
Total Cuentas por Pagar y Otros	1,329	1,408

- (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 marca por US\$160 y US\$210 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.

Todas las provisiones registradas han sido consideradas como Gastos Deducibles en la liquidación del impuesto a la renta en los periodos 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>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	5	1
Provisión del año	14	5
Pagos efectuados	(5)	(1)
Saldos al fin del año	14	5

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 15% 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>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a Trabajadores	77	31
Gastos no deducibles	2	5
Utilidad gravable	<u>79</u>	<u>36</u>
Impuesto a la renta causado	19	9
Anticipo calculado (1)	<u>27</u>	<u>19</u>

(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\$19 mil.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	0	3
Provisión del año	19	9
Pagos efectuados - anticipo	<u>(19)</u>	<u>(12)</u>
Saldos al fin del año		0

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>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Angela	118	542
La Fé	610	383
San Francisco I	1,127	243
San Francisco II	104	-
Santa Luz	375	177
	<hr/>	<hr/>
Total Anticipo de Clientes	2,334	1,345

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de US\$ 2 mil.

13. VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Un resumen de ventas y costos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Proyecto "Angela"		
Ventas	883	446
Costo de Ventas	(766)	(401)
Margen de Contribución	<hr/> 117	<hr/> 45
Proyecto "Lafé"		
Ventas	338	-
Costo de Ventas	(341)	(-)
Margen de Contribución	<hr/> (2)	<hr/> -
Costo de Inventarios otros	(32)	-
	<hr/>	<hr/>
Total Ventas	1,221	446
Total Costo de Ventas	<hr/> (1,139)	<hr/> (401)

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)	
Baluarté (a)	1.219	(2.021)	(802)

Estas transacciones se realizan en condiciones similares que con terceros.

(a) Las cuentas por pagar a Baluarté corresponde a los pagos que realiza Baluarté de facturas a nombre de Inmoprovibal.

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 las los proyectos por un valor de US\$153 mil.

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.

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.