



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 – V. 9  
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453  
E-MAIL: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL – ECUADOR



## **PENCILCORP S.A.**

---

**Estados Financieros por el año terminado  
al 31 de diciembre del 2006  
e informe de la Auditoría Externa**

---



**MARLENE ROBLERO SAAD**  
CONSULTORA Y AUDITORA  
ASESORAMIENTO JURÍDICO CONTABLE

CDLA. SAMANES MZ.122 – V. 9  
TLF: 2214700 CEL: (09) 4350453  
E-MAIL: roblero\_asociados@hotmail.com  
GUAYAQUIL – ECUADOR

### DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**PENCILCORP S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos auditado el balance general de la empresa **PENCILCORP S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y los estados conexos de ganancias y pérdidas, de evolución del patrimonio, y estado de flujo de efectivo del ejercicio en mención. Estos estados son responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basados en nuestra auditoría.

Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye pruebas selectivas de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PENCILCORP S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y los resultados de sus operaciones, las variaciones en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

**Marlene Roblero Saad**  
Superintendencia de Compañías No.SC-RNAE2-279

**Federico Armijos Bonilla**  
Licencia Profesional No. 10713

Abril 30 del 2007



**PENCILCORP S.A.**  
**BALANCE GENERAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

**ACTIVO**

**US\$**

**CORRIENTE**

CAJA Y BANCOS	50.357,54
CUENTAS POR COBRAR ( Nota B )	405.563,51
INVENTARIOS ( Nota C )	840.091,43

**TOTAL ACTIVO CORRIENTE**

**1.296.012,48**

**FIJO NETO ( Nota D )**

**8.074,95**

**OTROS ACTIVOS ( Nota E )**

**49,05**

**TOTAL DEL ACTIVO**

**1.304.136,48**

**PASIVO**

**CORRIENTE**

DOCUMENTOS POR PAGAR ( Nota F )	202.500,00
CUENTAS POR PAGAR ( Nota G )	535.084,76
IMPUESTOS POR PAGAR ( Nota H )	1.659,35

**TOTAL PASIVO CORRIENTE**

**739.244,11**

**PASIVO NO CORRIENTE**

**PASIVO DIFERIDO ( Nota I )**

**544.361,36**

**TOTAL PASIVO NO CORRIENTE**

**544.361,36**

**TOTAL DEL PASIVO**

**1.283.605,47**

**PATRIMONIO NETO ( Nota J )**

**20.531,01**

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

**1.304.136,48**

(N)

Ver notas a los estados financieros



**PENCILCORP S.A.**  
**ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	US\$
<b>INGRESOS ( Nota K )</b>	
VENTAS	811.757,90
OTROS INGRESOS	81.863,86
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>893.621,76</b>
<b>EGRESOS</b>	
COSTOS ( Nota L )	793.773,32
GASTOS ADMINISTRATIVOS ( Nota M )	56.229,15
GASTOS FINANCIEROS ( Nota M )	33.293,38
GASTOS DE VENTAS ( Nota M )	2.245,31
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>885.541,16</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>8.080,60</b>
( - ) 25% IMPUESTO RENTA	2.750,39
( - ) RESERVA LEGAL	533,02
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS Y RESERVA LEGAL</b>	<b>4.797,19</b>

Ver notas a los estados financieros



**PENCILCORP S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN PATRIMONIAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

CONCEPTOS	CAPITAL	RESERVA LEGAL	UTILIDAD AÑOS ANTER.	UTILIDAD DEL EJERCICIO	TOTAL
SALDO AL 31 DE DIC. DEL 2005	800,00	0,00	8.225,27	6.175,53	15.200,80
TRANSF. DE RESULT. ANTERIORES			6.175,53	-6.175,53	0,00
TRANSF. RESERVA LEGAL -2004-2005		1.440,08	-1.440,08		0,00
RESERVA LEGAL 2006		533,02		-533,02	0,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO				5.330,21	5.330,21
<b>SALDO AL 31 DE DIC. DEL 2006</b>	<b>800,00</b>	<b>1.973,82</b>	<b>12.960,00</b>	<b>4.797,19</b>	<b>20.531,01</b>



**PENCILCORP S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	US\$	US\$
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES		865.002,05
<b>EFFECTIVOS PAGADOS A PROVEEDORES, Y OTROS</b>		
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	74.094,54	
DISMINUCIÓN DE INVERSIONES TEMPORALES	1.897,43	
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	548.886,63	
DISMINUCIÓN DE DOCUMENTOS POR PAGAR	-248.984,96	
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	-157.088,59	
INCREMENTO DE IMPUESTOS POR PAGAR	-14.307,40	
COSTOS DE VENTAS	-793.773,32	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	-46.793,33	
GASTOS DE VENTAS	-2.245,31	
GASTOS FINANCIEROS	<u>-33.293,38</u>	- 671.607,69
<b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
OTROS INGRESOS		81.863,86
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
DISMINUCIÓN DE OBLIGACIONES NO CORRIENTES		<u>-360.821,70</u>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO</b>		<b>-85.563,48</b>
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>135.921,02</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		<b><u>50.357,54</u></b>

(P)



**PENCILCORP S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006**

	<u>US\$</u>
<b>FUENTES DE FONDOS</b>	
DISMINUCIÓN DE CAJA Y BANCOS	85.563,48
DISMINUCIÓN DE INVERSIONES TEMPORALES	1.897,43
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR COBRAR	127.338,69
DISMINUCIÓN DE INVENTARIOS	548.886,63
DISMINUCIÓN DE ACTIVO FIJO NETO	9.186,97
DISMINUCIÓN DE OTROS ACTIVOS	248,85
INCREMENTO DE PATRIMONIO	<u>5.330,21</u>
<b>TOTAL FUENTES DE FONDOS</b>	<b><u>778.452,26</u></b>
<b>APLICACIÓN DE FONDOS</b>	
DISMINUCIÓN DE DOCUMENTOS POR PAGAR	248.984,96
DISMINUCIÓN DE CUENTAS POR PAGAR	157.088,59
DISMINUCIÓN DE IMPUESTOS POR PAGAR	11.557,01
DISMINUCIÓN DE PASIVO DIFERIDO	<u>360.821,70</u>
<b>TOTAL APLICACIÓN DE FONDOS</b>	<b><u>778.452,26</u></b>



**PENCILCORP S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO**

31 de diciembre de

	<b>2006</b>	<b>2005</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	1,296,012.48	2,059,698.71
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	739,244,11	1,156,874.67
<b>CAPITAL NETO DE TRABAJO</b>	<b>556,768,37</b>	<b>902,824.04</b>
<b>CAMBIO EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	<b>- 346.055,67</b>	



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**

**1.- Objetivo de la Compañía:**

PENCILCORP S.A., está constituida en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el 5 de abril del 2001, Su capital social suscrito y pagado es de US\$ 800,00 dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas a razón de un dólar cada una. ( US\$ 1,00 )

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, y su actividad principal es la compra-venta y alquiler de bienes inmuebles.

**2.- Base de Presentación de los Estados Financieros:**

Los estados financieros han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América sobre la base del nuevo esquema monetario (Dolarización) y de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador, bajo la modalidad de una empresa comercial.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables de empresa que prevén la realización de los activos y la cancelación de los pasivos. Como está indicado en los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre del 2006, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 556.768,37. Los resultados del año arrojan una utilidad neta de US\$ 4,797.19 después de segregar el 25% de Impuesto a la Renta y Reserva Legal.

A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

**Inventarios** .- Están conformados por: - Villas Terminadas Colinas del Sol - , - Construcciones en Curso que se compone de los Costos Directos de Construcción de III Etapa tales como: cerramiento, enchapes, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias - , - Costos Indirectos de Obras Colinas conformados por: diseños en general, publicidad, fiscalización, permisos e impuestos, y mantenimiento de villas.



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA A.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES:**  
(continuación...)

**Activo fijo.**- Las propiedades, plantas y equipos, reflejan el costo de adquisición

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, ha sido calculada siguiendo el método de línea recta en función de los porcentajes señalados en la Ley de Régimen Tributario Interno

**Cargos Diferidos.**- Está representado por los gastos de constitución y gastos pre-operativos, se amortizan al 20% anual.

**Costo de Personal .-** El personal administrativo se encuentra a cargo de otra compañía, razones por las que no se registran valores por pagar al less, ni provisiones por beneficios sociales a favor de los empleados de la compañía.

**Ingresos y gastos.**- Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA B. CUENTAS POR COBRAR:**

	<b>US\$</b>
CLIENTES	1) 48,387.21
EMPLEADOS	2) 32.554.53
ANTICIPO A PROVEEDORES	2) 26,811.25
OTROS	2) 297.810,52
 <b>TOTAL</b>	 <b><u>405.563,51</u></b>

Se compone éste rubro de valores adeudados por clientes, préstamos al personal, anticipos y otros, que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

1) Cuentas por cobrar clientes corresponde a créditos otorgados a clientes calificados por la compañía.

- No incluyen cargos por ventas hechas con posterioridad a la fecha del balance
- Son el resultado de operaciones normales
- Provienen de operaciones de buena fé, en las cuales no se incluyen cargos por concepto de mercaderías remitidas en consignación o a prueba.

2) Comprenden valores entregados en calidad de préstamos y anticipos a empleados, proveedores, y; otros.



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA C. INVENTARIOS:**

Los inventarios de la compañía se componen de: - Villas Terminadas en la Urbanización Colinas del Sol; Costos Directos e Indirectos por gastos efectuados en la construcción de viviendas tales como: instalaciones eléctricas y sanitarias, cerramiento, y otros.

	<u>US\$</u>
<b><u>INVENTARIO DE PRODUCTOS EN PROCESO</u></b>	
CONSTRUCCIONES EN CURSO	208.477,77
COSTO INDIRECTO DE OBRAS COLINAS	32.308,64
	<hr/>
	240.786,41
<b><u>INVENTARIO DE PRODUCTOS TERMINADOS</u></b>	
VILLAS TERMINADAS COLINAS DEL SOL	599.305,02
	<hr/>
<b>TOTAL</b>	<b><u>840.091,43</u></b>

**NOTA D. FIJO:**

**VER ANEXO A**

Las propiedades incluidas en el balance por US\$ 8.074,95 al 31 de diciembre del 2006 representan bienes pertenecientes a la compañía. Se muestra el costo menos el valor de la depreciación acumulada.

- a) La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar su vida útil, siguiendo el método de línea recta.



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA D. FIJO:**  
(continuación ...)

- b) Los porcentajes de depreciación utilizados son: Muebles y Enseres 10%, Equipos de Oficina 10%, y; Equipos de Computación 33%.

**NOTA E. OTROS ACTIVOS:**

DIFERIDO.-	US\$
GASTOS DE CONSTITUCIÓN	580,00
GASTOS PRE-OPERATIVOS	714,02
( - ) AMORTIZACIÓN ACUMULADA	<b>1.294,02</b> - 1.244,97
<b>TOTAL</b>	<b>49,05</b>

La compañía amortiza los gastos de constitución, y pre-operativos al 20% anual.

**NOTA F. DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	US\$
<b>Créditos del Exterior:</b>	
- Leroux Holdings Inc., crédito externo renovado el 06/02/06 Vence en 19/01/2007 con interés del 9% anual	112.500,00
- D'Blas Holding S. A. , crédito externo renovado el 06/02/06 vence en 31/12/06 con interés al 9% anual	<u>90.000,00</u>
	<u>202,500.00</u>

0



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA F. DOCUMENTOS POR PAGAR:**  
(continuación ...)

Corresponden a obligaciones contraídas por créditos del exterior para el desenvolvimiento normal de sus actividades.

**NOTA G. CUENTAS POR PAGAR:**

	<b>US\$</b>
PROVEEDORES	30.120,05
POR INTERESES DE SEGUROS CLIENTES	13.330,03
INTERÉS POR PAGAR AL EXTERIOR	13.455,64
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.500,51
ACCIONISTAS	<u>1) 475.678,53</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>535.084,76</u></b>

Se refiere a deudas contraídas por la empresa, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios.

1) Corresponde a dineros entregados en calidad de préstamos por el accionista Picart Corp. a la compañía, para el desenvolvimiento normal de sus actividades.

**NOTA H. IMPUESTOS POR PAGAR:**

Cumpliendo con sus obligaciones tributarias, la compañía ha efectuado retenciones del I.V.A., retenciones en la fuente durante el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2006, y ha registrado la provisión del 25% de impuesto a la renta por pagar por el año 2006:



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA H. IMPUESTOS POR PAGAR:**  
(continuación ...)

	<u>US\$</u>
IMPUESTO RETENIDO I.V.A. 12%	253,47
IMPUESTO POR RETENCIONES EN LA FUENTE	468,88
IVA COBRADO 12%	191,52
25% IMPUESTO RENTA CÍA.	<u>745,48</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>1.659,35</u></b>

**NOTA I. PASIVO DIFERIDO:**

	<u>US\$</u>
<b><u>ANTICIPOS DE CLIENTES</u></b>	
CLIENTES CON ABONOS A CUENTA	520.239,36
CLIENTE CUOTAS DE ENTRADA / RESERVA	17.122,00
CLIENTES RESCILIADOS	<u>7.000,00</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>544.361,36</u></b>

Corresponden a dineros recibidos por los clientes para la adquisición de viviendas.

(1)



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA J. PATRIMONIO:**

**Capital Social.-**

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2006 está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de un dólar ( US\$ 1,00 ) cada una, que dan un total de US\$ 800,00.

**Resultados.-**

- Mantiene utilidades acumuladas por los ejercicios anteriores. Su saldo al 31 de diciembre del 2006 es por US\$ 12.960,00
- El ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2006 arrojó utilidad por US\$ 4.797,19 después del 25% de impuesto a la renta y después de la segregación de la Reserva Legal.

**NOTA K. INGRESOS:**

	<u>US\$</u>
VENTA DE VILLAS COLINAS DEL SOL	811.757,90
OTROS INGRESOS	81.863,86
<b>TOTAL</b>	<b>893.621,76</b>

Corresponde a las ventas de villas localizadas en las Urbanizaciones Colinas del Sol facturadas entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2006.

El rubro de Otros Ingresos esta conformado por cobro de penalidad a los clientes, intereses ganados en cuentas corrientes, y otros.



**PENCILCORP S. A.**

**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**NOTA L. COSTOS:**

Los Costos Operativos alcanzaron la suma de US\$ 793,773.32 representando el 88,82% sobre el total de ingresos.

**NOTA M. GASTOS ADMINISTRATIVOS, FINANCIEROS Y DE VENTAS:**

Corresponden a gastos propios generados por la actividad del negocio, al 31 de diciembre del 2005 alcanzaron la suma de US\$ 91.767,84 y representan el 10,27 % sobre el total de los ingresos.

**NOTA N. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:**

En cumplimiento de sus obligaciones como agente de retención y percepción del impuesto a la renta, así como los criterios de aplicación a las normas tributarias son responsabilidad de la administración de la compañía.

El resultado de mi revisión no reveló en las transacciones examinadas que a mi opinión constituyan incumplimiento significativo de las obligaciones de Pencilcorp S. A. como agente de retención y percepción del impuesto a la renta durante el año terminado al 31 de diciembre del 2006.

**NOTA O. EVENTOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre del 2006 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieren tener efectos significativos, a excepción del 15% de participación de utilidades a trabajadores por el presente ejercicio que la empresa reconoció en cumplimiento a lo señalado en el Registro Oficial No. 298 del 23 de junio del 2006.

Q



**PENCILCORP S. A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Año terminado al 31 de diciembre del 2006**

**ANEXO A**

<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>SALDO AL 12/31/2004</b>	<b>AUMENTOS</b>	<b>DISMINUCIÓN</b>	<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS 12/31/2005</b>
<b>FIJO DEPRECIABLE:</b>				
Equipos de Computación	25,823.68			25,823.68
Muebles de Oficina	4,391.89			4,391.89
Equipos de Oficina	2,259.00			2,259.00
<b>TOTAL ACTIVO FIJO DEPREC.</b>	<b>32,474.57</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>32,474.57</b>
<b>Menos depreciación acumulada</b>	<b>15,212.65</b>	<b>9,186.97</b>		<b>24,399.62</b>
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>17,261.92</b>	<b>-9,186.97</b>	<b>0.00</b>	<b>8,074.95</b>

(a)