

**INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.**

---

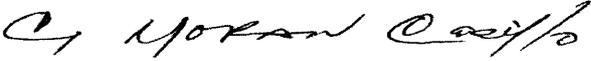
**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

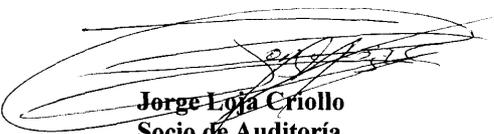
## Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.**, al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas y autorizadas por Superintendencia de Compañías.

## Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2009, será presentado por separado hasta el 31 de mayo del 2010, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI, consecuentemente las provisiones tributarias registradas podrían tener cambios como resultado de las conciliaciones que deberá realizar la Compañía a las diversas obligaciones tributarias.

  
**HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.**  
RNAE - No. [REDACTED]

  
**Jorge Loja Criollo**  
Socio de Auditoría  
Registro CPA. No. 25.666

Cuenca, marzo 5 del 2010



Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda.

Audidores Independientes

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del Auditor**

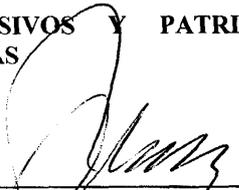
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.

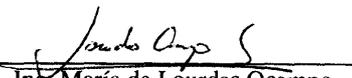
L. de Garaycoa 821 y 9 de Octubre \* Telfs.: 2309403 - 2569327 - 2305888 \* Fax: 2302981 \* E-mail: guayaquil@hlbmoran.com - Guayaquil  
Av. Colón E4-105 y 9 de Octubre, Edif. Solamar, 2do. Piso, Of. 201 \* Telfs.: 022 556220 - 022 524575 - 022 234548 \* E-mail: quito@hlbmoran.com - Quito  
Gran Colombia 739 y Luis Cordero, Edif. Alfa, 2do. Piso, Of. ABC \* Telf.: 072 844542 - 072 847302 \* E-mail: cuenca@hlbmoran.com - Cuenca

Consultores Morán Cedillo Cía. Ltda. is a member of  HLB International. A world-wide organization of accounting firms and business advisers

**INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.****BALANCE GENERAL  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
Caja y bancos	2	112.427
Inversiones	3	828.316
Cuentas y documentos por cobrar	4	22.165
Inventarios	5	2.264
Impuestos anticipados		<u>6.037</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>971.209</b>
Activo fijo	6	<u>3.346</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>974.555</u></b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas por pagar		581
Gastos acumulados por pagar	7	26.019
Impuestos y retenciones por pagar		<u>2.631</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>29.231</b>
Anticipo de clientes	8	102.139
Provisión jubilación patronal y desahucio	9	<u>63.208</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>194.578</u></b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
Capital social	10	713.856
Reservas		13.984
Utilidad del ejercicio		<u>52.137</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>779.977</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b><u>974.555</u></b>

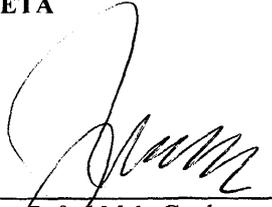
  
Arq. Rafael Malo Cordero  
Gerente General

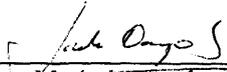
  
Ing. María de Lourdes Ocampo  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.****ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

	<u>NOTAS</u>	(US dólares)
<b>INGRESOS:</b>		
Ventas	11	198.661
Otros ingresos		<u>42.560</u>
Total ingresos		<u>241.221</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>		
Costo de ventas	12	13.976
Gastos de administración	13	145.264
Gastos bancarios		<u>198</u>
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>		<u>159.438</u>
Utilidad antes de participación empleados e impuesto a la renta		81.783
Participación empleados	14	( 12.267 )
Impuesto a la renta	14	( 17.379 )
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>52.137</u>

  
 Arq. Rafael Malo Cordero  
 Gerente General

  
 Ing. María de Lourdes Ocampo  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

NMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

	Capital social	... Reservas ... legal	Reservas ... facultativa (US dólares)	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2008	713.856	13.463	0	121.163	848.482
Apropiación			521	( 521 )	0
Pago de dividendos				( 120.642 )	( 120.642 )
Resultado del ejercicio				52.137	52.137
Saldos a diciembre 31, 2009	<u>713.856</u>	<u>13.463</u>	<u>521</u>	<u>52.137</u>	<u>779.977</u>

  
Rafael Malo Cordero  
Gerente General

  
Ing. María de Lourdes Ocampo  
Contadora General

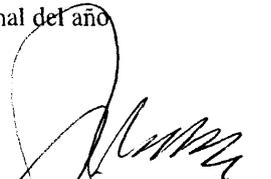
Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009****NOTAS** (US dólares)**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE  
OPERACION**

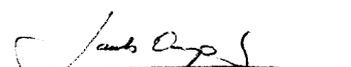
Efectivo recibido de clientes y otros	453.555
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	( 276.971 )
Efectivo pagado por gastos bancarios	( 198 )
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>176.386</u>

**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE  
INVERSION**0**FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE  
FINANCIAMIENTO**

Pago de dividendos	( <u>120.642</u> )
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	( <u>120.642</u> )
Aumento neto del efectivo	55.744
Efectivo al inicio del año	<u>65.962</u>
Efectivo al final del año	2 y 3 <u>121.706</u>



Arq. Rafael Malo Cordero  
Gerente General



Ing. María de Lourdes Ocampo  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN  
 ACTIVIDADES DE OPERACION  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**NOTAS** (US dólares)

**UTILIDAD DEL EJERCICIO** 52.137

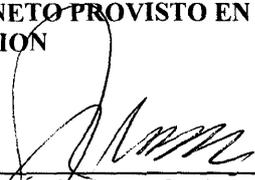
**AJUSTES PARA CONCILIAR EL RESULTADO CON  
 EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR  
 ACTIVIDADES DE OPERACION**

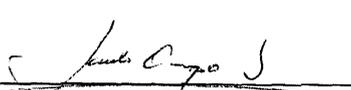
Provisión para jubilación patronal y desahucio	8	14.440
Depreciación	6	1.394
Participación empleados	14	<u>12.267</u>
Subtotal		80.238

**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS**

Aumento en cuentas y documentos por cobrar	( 8.532 )
Disminución en inversiones financieras	191.808
Aumento en inventarios	( 2.607 )
Disminución en impuestos y pagos anticipados	( 1.819 )
Disminución en cuentas y documentos por pagar	( 26.793 )
Disminución en gastos acumulados por pagar	( 22.465 )
Disminución de anticipo de clientes	( 6.187 )
Disminución en imp. y retenciones por pagar	( <u>27.257</u> )

**EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES  
 DE OPERACION** 176.386

  
 Arq. Rafael Malo Cordero  
 Gerente General

  
 Ing. María de Lourdes Ocampo  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S. A.- fue constituida bajo el amparo de las leyes de la República del Ecuador (Resolución No 371-IC-81 de la Intendencia de Compañías de Cuenca), según consta en la escritura pública celebrada en la ciudad de Cuenca el 20 de julio de 1981 ante el Notario Segundo. Inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca el 4 de agosto de 1981, con un plazo de duración de 50 años.

El objeto principal de la Compañía es la compra venta y/o construcción de bienes inmuebles, actuando por cuenta propia o mediante contratos con terceros.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad – NEC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por Superintendencia de Compañías.

Flujo de efectivo.- Los flujos por “actividades de operación” incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio.

Inversiones (financieras).- Constituyen reservas secundarias de liquidez colocadas en certificados de depósitos registrados al costo de adquisición.

Anticipos de clientes y ventas.- Los anticipos de clientes recibidos según tablas de amortización incluidas en escrituras de promesas de compra – venta, son registrados en cuenta de pasivo hasta la cancelación total de la cuenta. Las ventas son reconocidas cuando la transferencia de los lotes ha sido legalizada mediante la suscripción de la escritura pública e inscripción en el registro de la propiedad.

Inventarios.- Los terrenos están valorados al costo de adquisición más los costos incurridos por la urbanización.

Activo fijo.- Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. El costo de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Equipos y herramientas	10%
Otros activos	10%
Equipos de computación	33%
Vehículos	20%

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**1. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado.

Participación a empleados.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de utilidades antes de impuesto.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades. En caso de que la utilidad del año sea reinvertida y capitalizada parcial o totalmente dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15% sobre el valor a capitalizar.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda ecuatoriana según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u> (%)
2005	4,36
2006	2,87
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31

**2. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2009, están compuestos como sigue:

	(US dólares)
Caja	235
Bancos	<u>112.192</u>
Total	<u>112.427</u>

Bancos corresponde a cuentas corrientes mantenidas en Banco del Pacífico S.A., y Banco del Pichincha C.A.; y en cuenta de ahorros en Mutualista Azuay.

**3. INVERSIONES**

Al 31 de diciembre del 2009, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Condominio Vista Linda 2	684.077
Fondos de inversión	9.279
Certificado de depósito	<u>134.960</u>
Total	<u>828.316</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**3. INVERSIONES (Continuación)**

Inversiones en Condominio Vista Linda 2, corresponde a pagarés con vencimiento hasta en julio del 2010.

Certificado de depósito, mantenido en Vazcorp S. A. vence en octubre 19 del 2010, genera el 8% de interés anual.

Fondos de inversión recursos mantenidos en Pichincha Fondo Real (US\$ 8.749) y en Produbanco Fondo Disponible (US\$ 530).

**4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2009, están constituidas como sigue:

	(US dólares)
Urbanización Challuabamba	10.108
Anticipo a empleados	9.776
Otras cuentas por cobrar	<u>2.281</u>
Total	<u>22.165</u>

Al 31 de diciembre del 2009, no existe provisión ni movimiento de provisión para cuentas incobrables.

**5. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2009, están constituidos por terrenos mantenidos para la venta en Urbanización La Recolecta.

**6. ACTIVOS FIJOS**

Durante el año 2009, el movimiento en los activos fijos fue el siguiente:

	<u>Saldos a</u> <u>dic-31-08</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos a</u> <u>dic-31-09</u>
		(US dólares)	
Muebles y enseres	3.910		3.910
Equipos y herramientas	6.789		6.789
Equipos de computación	10.565		10.565
Vehículo	239		239
Otros activos fijos	<u>1.403</u>		<u>1.403</u>
Subtotal costo	22.906		22.906
Depreciación acumulada	<u>(18.166)</u>	<u>( 1.394 )</u>	<u>(19.560)</u>
Total neto	<u>4.740</u>	<u>( 1.394 )</u>	<u>3.346</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2009, están compuestos como sigue:

	(US dólares)
Participación empleados	12.267
Dietas por pagar a Directores	9.087
Beneficios sociales	<u>4.665</u>
Total	<u>26.019</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante el año 2009, fue como sigue:

	(US dólares)
Saldos iniciales, enero 1	4.610
Provisiones	6.141
Pagos	<u>(6.086)</u>
Saldos finales, diciembre 31	<u>4.665</u>

**8. ANTICIPOS DE CLIENTES**

Están constituidos por abonos realizados por los siguientes copropietarios por los lotes negociados hasta 5 años plazo, que serán legalizados cuando los clientes cancelen el valor total de la venta.

	(US dólares)
Sra. Azucena García	21.393
Sr. Wilmer Vélez	16.923
Sr. Francisco Escudero	16.296
Sr. Jorge López	13.961
Sr. Gonzalo Pesantez	13.329
Arq. Raúl Paucar	11.317
Arq. Aldo Ríos	<u>8.920</u>
Total	<u>102.139</u>

**9. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAUCIO**

Durante el año 2009, la Compañía registró la provisión para jubilación patronal y desahucio en base a estudio actuarial, siendo su movimiento el siguiente:

	(US dólares)
Saldos iniciales, enero 1	48.768
Provisiones	<u>14.440</u>
Saldos finales, diciembre 31	<u>63.208</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2009, el capital social de la Compañía está conformado por acciones individuales nominativas de US\$ 0,20 cada una, como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> <u>%</u>	<u>(US dólares)</u>
NECOPA S.A.	59,04	421.403
Arq. Rafael Malo Cordero	26,65	190.248
Sr. Polivio Vázquez Astudillo	4,22	30.145
Sra. Inés Vega de Malo	2,96	21.193
Inmueble FERLE S.A.	2,54	18.113
Otros accionistas, individualmente menor al 2%	<u>4,59</u>	<u>32.754</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>713.856</u>

**11. VENTAS**

Durante el año 2009, las ventas fueron originadas por la venta y legalización de tres lotes, y por servicios prestados por administración, como sigue:

	<u>(US dólares)</u>
Urbanización Narancay (dos lotes)	36.041
Urbanización La Recolecta (un lote)	23.521
Administración Urb. Challuabamba	8.118
Administración Vista Linda 2	120.750
Administración Urb. La Arboleda	<u>10.231</u>
Total	<u>198.661</u>

**12. COSTO DE VENTAS**

El costo de venta por los terrenos vendidos durante el año 2009, fueron causados como sigue:

	<u>(US dólares)</u>
Urbanización Narancay (dos lotes)	8.761
Urbanización La Recolecta (un lote)	<u>5.215</u>
Total	<u>13.976</u>

**13. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Durante el año 2009, sus acumulaciones fueron como sigue:

	<u>(US dólares)</u>
Sueldos y beneficios sociales	39.015
Honorarios por dirección técnica	28.200
Comisiones	23.885
Provisión jubilación patronal y desahucio	14.440
Dietas a Directores	9.087
Arriendos	6.240
Honorarios profesionales	6.258
Otros	<u>18.139</u>
Total	<u>145.264</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**14. PARTICIPACION DE EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, principalmente resolución SRI 1071, la depuración de la base imponible para el cálculo de la participación de empleados e impuesto a la renta por el año 2009, fue efectuada por la Compañía como sigue:

	(US dólares)
Utilidad antes de deducciones	81.783
15% de participación de trabajadores	<u>(12.267)</u>
Base imponible	69.516
Impuesto a la renta, 25%	<u>(17.379)</u>
Utilidad del ejercicio (A-B-C)	<u>52.137</u>

Mediante Resolución SRI 1071 (Sup. R.O. 740 de enero 8 del 2003), el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2007, cuyo plazo de presentación es hasta el 31 de mayo del 2008, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información que contiene entre otros asuntos la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

**15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante el año 2009, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y están efectuadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros. Los saldos están referidos en las notas 3 y 7, y las transacciones están mencionadas en la nota 13.

**16. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. 02.Q.IC1.008 del Suplemento R.O. No. 565 de abril 26 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones.

Activo, pasivos contingentes.- Al 31 de diciembre del 2009 no existen activos ni pasivos contingentes que la Administración los conozca y que requieran revelarse.

Eventos posteriores.- Entre diciembre 31 del 2009 (fecha de cierre de los estados financieros) y febrero 26 del 2010 (fecha de conclusión de la auditoría), la Administración considera que no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran tener efecto sobre los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2009.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno. Durante el período auditado hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones efectuadas en la auditoría externa preliminar del año 2009.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.