INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.

EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2010
OPERADOR 20
QUITO

SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA SAEX CIA. LTDA.
Contadores Públicos – Auditores

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía
INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.

1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de la Compañía **INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008 , los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la auditoría.

2.- La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros; incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones realizadas por la gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.

3.- En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.** al 31 de diciembre del 2009 y 2008 , los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

4.- Mediante Resolución No.08.G.DSC, publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las compañías sujetas a su control . El cronograma establece tres grupos de compañías y con tres fechas de aplicación para cada grupo: 2010, 2011 y 2012 respectivamente. A la Compañía PAMPLONA S. A., le corresponde el tercer grupo, cuya fecha de aplicación es a partir del 1 de enero del año 2012. Sin perjuicio de los plazos señalados, cualquier compañía tiene la libertad de adoptar anticipadamente las "NIIFs" antes de las fechas previstas, para lo cual deberá notificar de este hecho a la Superintendencia de Compañías.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
29 ABR. 2010
OPERADOR 20
QUITO

Servicios de Auditoría Externa
Registro SC No.518
Quito, Abril 23 del 2010

María Elena Carrera Vega
Socia –Licencia RNC No.21501

INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

ACTIVO	Notas	2009	2008
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	625.161	8.144
Cuentas por Cobrar	5	106.662	171.782
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		731.823	179.926
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Terrenos		1.033.795	1.033.795
Construcciones y mejoras		204	204
Construcciones en proceso		0	0
Maquinaria y equipo		5.653	5.653
Equipos de computación		1.625	1.625
Vehículos		5.337	5.337
Depreciación Acumulada		-9.084	-8.781
PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto	6	1.037.530	1.037.833
Activo Diferido	7	522.510	286.175
TOTAL		**2.291.863**	**1.503.934**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2009	2008
PASIVO CORRIENTE			
Anticipo de clientes	8	630.538	0
Cuentas por Pagar	9	162.419	6.788
TOTAL PASIVO CORRIENTE		792.957	6.788
Pasivo Largo Plazo	11	500.000	500.000
TOTAL PASIVO		1.292.957	506.788
PATRIMONIO			
Capital Social	12	1.600	1.600
Reserva Legal		768	592
Reserva Facultativa		3.601	2.070
Reserva de Capital	2	319	319
Reserva por valuación de inmuebles	13	991.034	991.034
Utilidad del Ejercicio		1.584	1.531
TOTAL PATRIMONIO		998.906	997.146
TOTAL		**2.291.863**	**1.503.934**

INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

INGRESOS	**Notas**	**2009**	**2008**
Arriendos	2	2.400	2.400
UTILIDAD BRUTA		2.400	2.400
GASTOS			
Gastos de administración		-112	-132
TOTAL GASTOS		-112	-132
UTILIDAD OPERACIONAL		2.288	2.268
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Otros gastos		0	0
Otros, neto		59	0
TOTAL OTROS		59	0
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		2.347	2.268
Menos:			
Impuesto a la Renta	10	587	567
Reseva Legal	2	176	170
TOTAL		763	737
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**1.584**	**1.531**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuación de Inmuebles	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2007	**1.600**	**362**	**1.526**	**319**	**991.034**	**598**	**995.439**
Apropiación de la utilidad 2007	0	60	544	0	0	-598	6
Utilidad del ejercicio 2008	0	170	0	0	0	1.531	1.701
Saldos al 31 de diciembre del 2008	**1.600**	**592**	**2.070**	**319**	**991.034**	**1.531**	**997.146**
Apropiación de la utilidad 2008	0	0	1.531	0	0	-1.531	0
Utilidad del ejercicio 2009	0	176	0	0	0	1.584	1.760
Saldos al 31 de diciembre del 2009	**1.600**	**768**	**3.601**	**319**	**991.034**	**1.584**	**998.906**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**2009**	**2008**
Recibido de clientes	222.867	167.357
Pagado a proveedores y terceros	-112	0
Otros ingresos y gastos, neto	59	2.615
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	222.814	169.972
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Activo diferido	-236.335	-161.871
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-236.335	-161.871
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de clientes	630.538	0
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	630.538	0
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	617.017	8.101
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	8.144	43
SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	**625.161**	**8.144**
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad	**1.584**	**1.531**
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	303	303
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	65.120	164.957
Variación de cuentas por pagar	155.807	3.181
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**222.814**	**169.972**

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía **INMOBILIARIA PAMPLONA S. A.** se constituyó en la República del Ecuador, el 24 de febrero de 1981 , con el objeto social de dedicarse a la adquisición y venta de bienes inmuebles, lotizar, urbanizar, administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos amoblados o sin amoblar y para cumplir con su objeto social podrá también ser promotora de nuevas compañías y asociarse con nuevas o existentes y en general a todos los actos comerciales e industriales permitidos por la ley y que guarden relación al objeto social de la compañía.

En el año 2003 la Inmobiliaria Pamplona S. A. suscribió un contrato de construcción con la Constructora Keops S.A., contrato por el cual se le asignó la construcción de 6 torres de departamentos en el terreno ubicado en Bellavista, bajo el proyecto denominado "Balcones de Bellavista".

Desde enero del 2005 hasta el año 2008, los trabajos de construcción del proyecto "Balcones de Bellavista" estaban suspendidos, por problemas con el Municipio de Quito.
La administración de la compañía ha gestionando con argumentos legales los reclamos correspondientes y en el año 2008, comenzó la reactivación del proyecto. Durante El año 2009, se recibieron anticipos de clientes para la compra de los departamentos.

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las siguientes son las principales políticas contables utilizadas por la Compañía, en la elaboración de sus estados financieros. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Ingresos - Se registran en base a la emisión de las facturas por el arriendo de un vehículo.

Valuación de Propiedades y Equipos .- Están registrados al costo de adquisición, (excepto terrenos porque están registrados al avalúo que se hizo en el año 2004), son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 10 años para maquinaria y equipo, y 3 años para equipos de computación. (ver Nota 6).

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los pagos realizados para los proyectos. Se amortizarán cuando los proyectos generen ingresos. (ver Nota 7).

Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Nota 10).

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 10% sobre las utilidades líquidas anuales, hasta que ésta represente el 50% del capital social. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos en efectivo y solo puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva Facultativa.- Representan apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas.

Reserva de Capital.- Representa los valores acumulados de las cuentas Reserva por Revalorización de patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas de la corrección monetaria de años anteriores. El saldo de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

Reserva por Valuación.- Representa la valuación al terreno de Bellavista, registrada en el año 2004 y determinada mediante un avalúo hecho por un perito y conforme a las disposiciones pertinentes emitidas por la Superintendencias de Compañías del Ecuador.

NOTA 3 – INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Porcentaje de Variación en los Índices de Precios al Consumidor.- La disminución en el poder adquisitivo distorsiona las cifras contables y no permite efectuar una adecuada comparación con períodos anteriores.
El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	**Variación Porcentual**
2007	3.32
2008	8.83
2009	4.31

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	**2008**
Caja	15	76
Bancos	625.146	8.068
Total	**625.161**	**8.144**

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Clientes	49.832	146.048
Crédito tributario IVA	35.919	16.654
Crédito tributario Impuesto a la renta – Ver Nota 10	13.090	6.243
Otras cuentas por cobrar	7.821	2.837
Total	**106.662**	**171.782**

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, es como sigue:

	Saldo Final 2007	Adiciones	Transfe-Rencias	Saldo Final 2008	Adiciones	Saldo Final 2009
Terrenos	1.031.674	0	2.121	1.033.795	0	1.033.795
Construcciones y mejoras	204	0	0	204	0	204
Construcciones en curso	2.121	0	-2.121	0	0	0
Maquinaria y Equipo	5.653	0	0	5.653	0	5.653
Equipos de computación(1)	1.625	0	0	1.625	0	1.625
Vehículos (1)	5.337	0	0	5.337	0	5.337
Subtotal	**1.046.614**	**0**	**0**	**1.046.614**	**0**	**1.046.614**
Depreciación Acumulada	-8.478	-303	0	-8.781	-303	-9.084
Total	**1.038.136**	**-303**	**0**	**1.037.833**	**-303**	**1.037.530**

(1) = Activos totalmente depreciados.

NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Promoción y desarrollo del proyecto "Balcones de Bellavista"	522.510	286.175
Total	**522.510**	**286.175**

NOTA 8 – ANTICIPO DE CLIENTES

El saldo presentado al 31 de diciembre del 2009, corresponde a la recepción de anticipos de los clientes para el proyecto Balcones de Bellavista.

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Proveedores	159.555	4.181
Impuestos	2.005	2.182
Otras cuentas por pagar	859	425
Total	**162.419**	**6.788**

NOTA 10 - IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, a partir del año 2001 la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

La conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo del impuesto a la renta es como sigue:

	2009	2008
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	2.347	2.268
Más:		
Gastos no deducibles	0	0
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	2.347	2.268
Impuesto a la renta	**587**	**567**
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	7.385	6.762
Retención en la Fuente	48	48
Créditos de años anteriores	6.244	0
Impuesto a la Renta por pagar ó (Crédito tributario)	**-13.090**	**-6.243**

La compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia., razón por la cual no se provisiona participación para trabajadores.

NOTA 11 – PASIVO LARGO PLAZO

El detalle de los Pasivos Largo Plazo al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es como sigue:

	2009	2008
Obligaciones Bancarias:		
Préstamo externo obtenido inicialmente el 7 de noviembre del 2007, a la tasa de interés del 8% anual. Vence el 11 de marzo del 2010.	500.000	500.000
Total	**500.000**	**500.000**

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el capital social suscrito y pagado está constituido por 1.600 acciones de U.S. $ 1,00.cada una.

NOTA 13 – RESERVA POR VALUACIÓN DE INMUEBLES

Representa la contrapartida del valor comercial del terreno registrado en el año 2004. valorado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, cuyo procedimiento y registro contable está en conformidad con los principios de contabilidad y con las disposiciones reglamentarias emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del presente Informe por parte de los Auditores Externos, no han sucedido situaciones, que a criterio de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.