

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 el balance general adjunto de la compañía **INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**, al 31 de diciembre del 2005 , el correspondiente estado de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. 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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2004, se presentan solo para efectos de comparación.
- 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 auditoría 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 2005 , los resultados 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.

Servicios de Auditoria Externa

Registro SC No.518
Quito, diciembre 13 del 2006



María Elena Carrera Vega
Socia –Licencia RNC No.21501

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en U.S.Dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	335	1.081
Cuentas por Cobrar	5	<u>39.020</u>	<u>33.029</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		39.355	34.110
PROPIEDADES Y EQUIPO			
	6		
Terrenos		1.031.674	991.674
Construcciones y mejoras		204	204
Construcciones en proceso		2.121	0
Maquinaria y equipo		5.653	5.653
Equipos de computación		1.625	1.625
Vehículos		5.337	5.337
Depreciación Acumulada		<u>-7.274</u>	<u>-6.152</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO, Neto		<u>1.039.340</u>	<u>998.341</u>
Activo Diferido	7	<u>53.991</u>	<u>53.991</u>
TOTAL		<u>1.132.686</u>	<u>1.086.442</u>
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	137.938	92.290
Pasivos Acumulados	9	<u>185</u>	<u>60</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		138.123	92.350
PATRIMONIO			
Capital Social	12	1.600	1.600
Reserva Legal		287	261
Reserva Facultativa		852	624
Reserva de Capital	2	319	319
Reserva por valuación	2	991.034	991.034
Utilidad del Ejercicio		<u>471</u>	<u>254</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>994.563</u>	<u>994.092</u>
TOTAL		<u>1.132.686</u>	<u>1.086.442</u>

I

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en U.S.Dólares)

INGRESOS	<u>Notas</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Arriendos	2	<u>2.400</u>	<u>2.000</u>
UTILIDAD BRUTA		2.400	2.000
GASTOS			
Gastos de administración		<u>-1.661</u>	<u>-1.602</u>
TOTAL GASTOS		<u>-1.661</u>	<u>-1.602</u>
UTILIDAD		<u>739</u>	<u>398</u>
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta		739	398
Menos:			
Participación trabajadores	10	111	60
Impuesto a la Renta	11	<u>157</u>	<u>84</u>
TOTAL		<u>268</u>	<u>144</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>471</u>	<u>254</u>
		===	===

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 2005 Y 2004
 (Expresados en U.S.Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Reserva por Valuación	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2003	1.600	192	0	319	0	693	2.804
Apropiación de la utilidad 2003	0	69	624	0	0	-693	0
Valuación de terreno	0	0	0	0	991.034	0	991.034
Utilidad del ejercicio 2004	0	0	0	0	0	254	254
Saldos al 31 de diciembre del 2004	1.600	261	624	319	991.034	254	994.092
Apropiación de la utilidad 2004	0	26	228	0	0	-254	0
Utilidad del ejercicio 2005	0	0	0	0	0	471	471
Saldos al 31 de diciembre del 2005	1.600	287	852	319	991.034	471	994.563

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresados en U.S.Dólares)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Recibido de clientes	3.510	3.574
Pagado a proveedores y terceros	-9.639	1.856
Efectivo neto proveniente(utilizado) en operación	-6.129	5.430
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de Propiedades y equipo	-42.121	-7.278
Aumento del activo diferido	<u>0</u>	<u>-5.550</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-42.121	-12.828
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Compañías relacionadas	<u>47.504</u>	<u>8.158</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	47.504	8.158
AUMENTO(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO	-746	760
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	<u>1.081</u>	<u>321</u>
SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>335</u>	<u>1.081</u>
	===	====
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE(UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad	471	254
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente(utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación del activo fijo	1.122	882
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	-5.991	-1.574
Variación de cuentas por pagar	<u>-1.731</u>	<u>5.868</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE(UTILIZADO) EN OPERACIÓN	-6.129	5.430
	=====	=====

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 2005 Y 2004

(Expresados en U.S. Dólares)

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.

La Inmobiliaria Pamplona S.A. tiene suscrito un contrato de construcción con la Constructora Keop 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, y hasta la fecha de emisión del presente informe inclusive, los trabajos de construcción del proyecto "Balcones de Bellavista" están suspendidos, por problemas con el Municipio de Quito.

La administración de la compañía están gestionando con argumentos legales los reclamos correspondientes.

Por los antecedentes expuestos, las operaciones de la Inmobiliaria Pamplona S.A. durante el ejercicio económico 2005 fueron suspendidas, dedicándose exclusivamente a actividades administrativas y de mantenimiento de la compañía.

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, 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)

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en U.S. Dólares)

Activo Diferido - Se registran al costo, y representan los gastos realizados por promoción y desarrollo de los proyectos. Se amortizarán cuando los proyectos generen ingresos. (ver Nota 7).

Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Notas 10 y 11).

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 el los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Año terminado Diciembre 31	Variación Porcentual
2004	1.95
2005	3.14

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004

(Expresados en U.S. Dólares)

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2005 y 2004, es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Caja	15	15
Bancos	<u>320</u>	<u>1.066</u>
Total	335	1.081
	===	====

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2005 y 2004, es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Constructora Keop S.A.	30.631	24.811
Impuestos	6.672	6.736
Otras cuentas por cobrar	<u>1.717</u>	<u>1.482</u>
Total	39.020	33.029
	=====	=====

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2005 y 2004, es como sigue:

	Saldo Final 2003	Adiciones	Saldo Final 2004	Adiciones	Saldo Final 2005
Terrenos	640	991.034	991.674	40.000	1.031.674
Construcciones y mejoras	204	0	204	0	204
Construcciones en curso	0	0	0	2.121	2.121
Maquinaria y Equipo	0	5.653	5.653	0	5.653
Equipos de computación	0	1.625	1.625	0	1.625
Vehículos	<u>5.337</u>	<u>0</u>	<u>5.337</u>	<u>0</u>	<u>5.337</u>
Subtotal	6.181	998.312	1.004.493	42.121	1.046.614
Depreciación Acumulada	<u>-5.270</u>	<u>-882</u>	<u>-6.152</u>	<u>-1.122</u>	<u>-7.274</u>
Total	<u>911</u>	<u>997.430</u>	<u>998.341</u>	<u>40.999</u>	<u>1.039.340</u>

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresados en U.S. Dólares)

NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2005 y 2004, es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Promoción y desarrollo de proyectos	<u>53.991</u>	<u>53.991</u>
Total	<u>53.991</u> =====	<u>53.991</u> =====

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2005 y 2004, es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Proveedores	1.288	1.288
Compañías Relacionadas – Ver Nota 13	132.077	84.574
Impuestos	84	0
Otras cuentas por pagar	<u>4.489</u>	<u>6.428</u>
Total	<u>137.938</u> =====	<u>92.290</u> =====

NOTA 9 – PASIVOS ACUMULADOS

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2005 y 2004, es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Participación Trabajadores	111	60
Impuesto a la renta	<u>74</u>	<u>0</u>
Total	<u>185</u> ===	<u>60</u> ===

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
(Expresados en U.S.Dólares)

NOTA 10 – PARTICIPACIÓN TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta, considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Una conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo de la participación a trabajadores cargada a resultados es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	739	398
15% participación trabajadores	<u>111</u>	<u>60</u>
Participación trabajadores por pagar	111	60
	===	===

NOTA 11 - 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 de la participación a trabajadores e impuesto a la renta es como sigue:

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	739	398
Menos		
15% participación trabajadores	<u>111</u>	<u>60</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>628</u>	<u>338</u>
Impuesto a la renta	157	85
Menos		
Anticipos de Impuesto a la Renta	83	142
Retención en la Fuente	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto a la Renta por pagar O (crédito Tributario)	74	(57)
	===	===

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004
 (Expresados en U.S. Dólares)

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004, el capital social suscrito y pagado está constituido por 1.600 acciones de U.S. \$ 1,00.cada una.

NOTA 13 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El detalle de las Compañías Relacionadas al 31 de diciembre del 2005 y 2004, es como sigue:

	Saldo Final 2003	Adiciones	Saldo Final 2004	Adiciones	Saldo Final 2005	Relación	Transacciones
Cuentas por Pagar:							
Industrial Politex S.A.	<u>76.416</u>	<u>8.158</u>	<u>84.574</u>	<u>47.503</u>	<u>132.077</u>	A.C.	Politex realiza los pagos a nombre de Pamplona S.A.-Financia sus pagos.
Total, neto	<u>76.416</u>	<u>8.158</u>	<u>84.574</u>	<u>47.503</u>	<u>132.077</u>		
	=====	=====	=====	=====	=====		

A.C. =Tiene un accionista común.

NOTA 14 – EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión del 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.