

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

7843

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de la compañía **INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006 , los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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 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 2007 y 2006 , 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.



*Servicios de Auditoria Externa*

Registro SC No.518  
Quito, Mayo 9 del 2008

María Elena Carrera Vega  
Socia –Licencia RNC No.21501

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

| <b><u>ACTIVO</u></b>                | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2007</u></b>      | <b><u>2006</u></b>      |
|-------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>             |                     |                         |                         |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 4                   | 43                      | 1.809                   |
| Cuentas por Cobrar                  | 5                   | <u>336.739</u>          | <u>40.794</u>           |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>       |                     | 336.782                 | 42.603                  |
| <b>PROPIEDADES Y EQUIPO</b>         |                     |                         |                         |
|                                     | 6                   |                         |                         |
| Terrenos                            |                     | 1.031.674               | 1.031.674               |
| Construcciones y mejoras            |                     | 204                     | 204                     |
| Construcciones en proceso           |                     | 2.121                   | 2.121                   |
| Maquinaria y equipo                 |                     | 5.653                   | 5.653                   |
| Equipos de computación              |                     | 1.625                   | 1.625                   |
| Vehículos                           |                     | 5.337                   | 5.337                   |
| Depreciación Acumulada              |                     | <u>-8.478</u>           | <u>-8.114</u>           |
| <b>PROPIEDADES Y EQUIPO, Neto</b>   |                     | <u>1.038.136</u>        | <u>1.038.500</u>        |
| <i>Activo Diferido</i>              | 7                   | <u>124.304</u>          | <u>76.403</u>           |
| <b>TOTAL</b>                        |                     | <b><u>1.499.222</u></b> | <b><u>1.157.506</u></b> |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

| <b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b> | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2007</u></b>      | <b><u>2006</u></b>      |
|-----------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>           |                     |                         |                         |
| Cuentas por Pagar                 | 8                   | 3.651                   | 162.566                 |
| Pasivos Acumulados                | 9                   | <u>132</u>              | <u>99</u>               |
| <b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>     |                     | 3.783                   | 162.665                 |
| Pasivo Largo Plazo                | 11                  | <u>500.000</u>          | <u>0</u>                |
| <b>TOTAL PASIVO</b>               |                     | 503.783                 | 162.665                 |
| <b>PATRIMONIO</b>                 |                     |                         |                         |
| Capital Social                    | 12                  | 1.600                   | 1.600                   |
| Reserva Legal                     |                     | 362                     | 362                     |
| Reserva Facultativa               |                     | 1.526                   | 1.276                   |
| Reserva de Capital                | 2                   | 319                     | 319                     |
| Reserva por valuación             | 2                   | 991.034                 | 991.034                 |
| Utilidad del Ejercicio            |                     | <u>598</u>              | <u>250</u>              |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>           |                     | <u>995.439</u>          | <u>994.841</u>          |
| <b>TOTAL</b>                      |                     | <b><u>1.499.222</u></b> | <b><u>1.157.506</u></b> |

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

| <b>INGRESOS</b>                              | <b>Notas</b> | <b><u>2007</u></b>   | <b><u>2006</u></b>   |
|--|--------------|----------------------|----------------------|
| Arriendos                                    | 2            | <u>2.400</u>         | <u>2.400</u>         |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                        |              | <b>2.400</b>         | <b>2.400</b>         |
| <b>GASTOS</b>                                |              |                      |                      |
| Gastos de administración                     |              | <u>-1.378</u>        | <u>-2.387</u>        |
| <b>TOTAL GASTOS</b>                          |              | <b><u>-1.378</u></b> | <b><u>-2.387</u></b> |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>                  |              | <b><u>1.022</u></b>  | <b><u>13</u></b>     |
| <b>OTROS INGRESOS (EGRESOS)</b>              |              |                      |                      |
| Gastos bancarios                             |              | -225                 | -17                  |
| Otros ingresos                               |              | <u>7</u>             | <u>405</u>           |
| <b>TOTAL OTROS</b>                           |              | <b><u>-218</u></b>   | <b><u>388</u></b>    |
| <b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta</b> |              | <b>804</b>           | <b>401</b>           |
| <b>Menos:</b>                                |              |                      |                      |
| Impuesto a la Renta                          | 11           | 206                  | 123                  |
| Reserva Legal                                | 2            | <u>0</u>             | <u>28</u>            |
| <b>TOTAL</b>                                 |              | <b><u>206</u></b>    | <b><u>151</u></b>    |
| <b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>                |              | <b><u>598</u></b>    | <b><u>250</u></b>    |
|  |              | <b>===</b>           | <b>===</b>           |

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 2007 Y 2006**  
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

|   | Capital Social | Reserva Legal | Reserva Facultativa | Reserva de Capital | Reserva por Valuación | Utilidad del Ejercicio | Total          |
|---|----------------|---------------|---------------------|--------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2005</b> | <b>1.600</b>   | <b>287</b>    | <b>852</b>          | <b>319</b>         | <b>991.034</b>        | <b>471</b>             | <b>994.563</b> |
| Apropiación de la utilidad 2005           | 0              | 47            | 424                 | 0                  | 0                     | -471                   | 0              |
| Utilidad del ejercicio 2006               | 0              | 28            | 0                   | 0                  | 0                     | 250                    | 278            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2006</b> | <b>1.600</b>   | <b>362</b>    | <b>1.276</b>        | <b>319</b>         | <b>991.034</b>        | <b>250</b>             | <b>994.841</b> |
| Apropiación de la utilidad 2006           | 0              | 0             | 250                 | 0                  | 0                     | -250                   | 0              |
| Utilidad del ejercicio 2007               | 0              | 0             | 0                   | 0                  | 0                     | 598                    | 598            |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2007</b> | <b>1.600</b>   | <b>362</b>    | <b>1.526</b>        | <b>319</b>         | <b>991.034</b>        | <b>598</b>             | <b>995.439</b> |

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 2007 Y 2006**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

|   | <u>2007</u>     | <u>2006</u>    |
|---|-----------------|----------------|
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>   |                 |                |
| Recibido de clientes  | 2.400           | 2.400          |
| Pagado a proveedores y terceros   | -456.047        | -28.924        |
| Otros ingresos y gastos, neto   | -218            | 0              |
| <b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación</b>  | <u>-453.865</u> | <u>-26.524</u> |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>   |                 |                |
| Activo diferido   | -47.901         | 0              |
| <b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>  | <u>-47.901</u>  | <u>0</u>       |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>  |                 |                |
| Préstamos bancarios   | 500.000         | 27.998         |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>                                       | <u>500.000</u>  | <u>27.998</u>  |
| <b>AUMENTO(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO</b>  | -1.766          | 1.474          |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO</b>  | <u>1.809</u>    | <u>335</u>     |
| <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO</b>   | <u>43</u>       | <u>1.809</u>   |
|   | ===             | ===            |
| <b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>         |                 |                |
| Utilidad  | 598             | 250            |
| <b>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación:</b> |                 |                |
| Depreciación del activo fijo  | 365             | 840            |
| <b>Cambios en activos y pasivos:</b>  |                 |                |
| Variación de cuentas por cobrar   | -295.945        | -1.998         |
| Variación de cuentas por pagar  | -158.883        | -25.616        |
| <b>EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>   | <u>-453.865</u> | <u>-26.524</u> |
|   | =====           | =====          |

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 2007 Y 2006**

(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 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 los ejercicios económicos 2007 y 2006 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, (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).

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

**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 periodos 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.

| <b>Año terminado<br/>Diciembre 31</b> | <b>Variación<br/>Porcentual</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| 2005                                  | 3.14                            |
| 2006                                  | 2.87                            |
| 2007                                  | 3.32                            |

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

**NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|              | <u>2007</u> | <u>2006</u>  |
|--------------|-------------|--------------|
| Caja         | 15          | 15           |
| Bancos       | <u>28</u>   | <u>1.794</u> |
| <b>Total</b> | <b>43</b>   | <b>1.809</b> |
|              | <b>==</b>   | <b>====</b>  |

**NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                          | <u>2007</u>    | <u>2006</u>   |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Clientes                 | 306.882        | 32.028        |
| Impuesto IVA             | 8.226          | 7.173         |
| Otras cuentas por cobrar | <u>21.631</u>  | <u>1.593</u>  |
| <b>Total</b>             | <b>336.739</b> | <b>40.794</b> |
|                          | <b>=====</b>   | <b>=====</b>  |

**NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2007 y 2006, es como sigue:

|                          | Saldo<br>Final<br>2005  | Adiciones          | Saldo<br>Final<br>2006  | Adiciones          | Saldo<br>Final<br>2007  |
|--------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|
| Terrenos                 | 1.031.674               | 0                  | 1.031.674               | 0                  | 1.031.674               |
| Construcciones y mejoras | 204                     | 0                  | 204                     | 0                  | 204                     |
| Construcciones en curso  | 2.121                   | 0                  | 2.121                   | 0                  | 2.121                   |
| Maquinaria y Equipo      | 5.653                   | 0                  | 5.653                   | 0                  | 5.653                   |
| Equipos de computación   | 1.625                   | 0                  | 1.625                   | 0                  | 1.625                   |
| Vehículos =(1)           | <u>5.337</u>            | <u>0</u>           | <u>5.337</u>            | <u>0</u>           | <u>5.337</u>            |
| <b>Subtotal</b>          | <b>1.046.614</b>        | <b>0</b>           | <b>1.046.614</b>        | <b>0</b>           | <b>1.046.614</b>        |
| Depreciación Acumulada   | <u>-7.274</u>           | <u>-840</u>        | <u>-8.114</u>           | <u>-364</u>        | <u>-8.478</u>           |
| <b>Total</b>             | <b><u>1.039.340</u></b> | <b><u>-840</u></b> | <b><u>1.038.500</u></b> | <b><u>-840</u></b> | <b><u>1.038.136</u></b> |

(1) = Vehículo totalmente depreciado.

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

**NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO**

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|  | <u>2007</u>                    | <u>2006</u>                   |
|--|--------------------------------|-------------------------------|
| Promoción y desarrollo del proyecto "Balcones de Bellavista" | <u>124.304</u>                 | <u>76.403</u>                 |
| <b>Total</b>   | <b><u>124.304</u></b><br>===== | <b><u>76.403</u></b><br>===== |

**NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                         | <u>2007</u>                  | <u>2006</u>                    |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Proveedores             | 2.432                        | 161.363                        |
| Impuestos               | 19                           | 5                              |
| Otras cuentas por pagar | <u>1.200</u>                 | <u>1.198</u>                   |
| <b>Total</b>            | <b><u>3.651</u></b><br>===== | <b><u>162.566</u></b><br>===== |

**NOTA 9 – PASIVOS ACUMULADOS**

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|                     | <u>2007</u>              | <u>2006</u>             |
|---------------------|--------------------------|-------------------------|
| Impuesto a la renta | <u>132</u>               | <u>99</u>               |
| <b>Total</b>        | <b><u>132</u></b><br>=== | <b><u>99</u></b><br>=== |

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

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

**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:

|   | <u>2007</u> | <u>2006</u> |
|---|-------------|-------------|
| Utilidad del año terminado el 31 de diciembre         | 804         | 401         |
| <b>Más</b>  |             |             |
| Gastos no deducibles                                  | 22          | <u>91</u>   |
| <br>  |             |             |
| Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25% | <u>826</u>  | <u>492</u>  |
| <br>  |             |             |
| Impuesto a la renta                                   | 206         | 123         |
| <br>  |             |             |
| <b>Menos</b>  |             |             |
| Anticipos de Impuesto a la Renta                      | 0           | 0           |
| Retención en la Fuente                                | <u>74</u>   | <u>24</u>   |
| <br>  |             |             |
| <b>Impuesto a la Renta por pagar</b>                  | <b>132</b>  | <b>99</b>   |
|   | <b>===</b>  | <b>===</b>  |

**NOTA 11 – PASIVO LARGO PLAZO**

El detalle del los Pasivo Largo Plazo al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

|  | <u>2007</u>    | <u>2006</u> |
|--|----------------|-------------|
| <b>Obligaciones Bancarias:</b>   |                |             |
| Préstamo externo obtenido el 7 de noviembre del 2007 a la tasa de interés del 10% anual. | <u>500.000</u> | <u>0</u>    |
| <br>   |                |             |
| <b>Total</b>   | <b>500.000</b> | <b>0</b>    |
|  | <b>=====</b>   | <b>===</b>  |

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**  

---

**(Expresados en U.S. Dólares Americanos)**

**NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, el capital social suscrito y pagado está constituido por 1.600 acciones de U.S. \$ 1,00.cada una.

**NOTA 13 – 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.

---