

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 2008 y 2007 , 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 2008 y 2007 , 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. 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.

Servicios de Auditoria Externa
Registro SC No.518
Quito, Abril 17 del 2009



María Elena Carrera Vega
Socia -Licencia RNC No.21501

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	8.144	43
Cuentas por Cobrar	5	<u>171.782</u>	<u>336.739</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		179.926	336.782
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Terrenos		1.033.795	1.031.674
Construcciones y mejoras		204	204
Construcciones en proceso		0	2.121
Maquinaria y equipo		5.653	5.653
Equipos de computación		1.625	1.625
Vehículos		5.337	5.337
Depreciación Acumulada		<u>-8.781</u>	<u>-8.478</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto	6	<u>1.037.833</u>	<u>1.038.136</u>
Activo Diferido	7	<u>286.175</u>	<u>124.304</u>
TOTAL		<u>1.503.934</u>	<u>1.499.222</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	8	6.788	3.651
Pasivos Acumulados	9	<u>0</u>	<u>132</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		6.788	3.783
Pasivo Largo Plazo	11	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
TOTAL PASIVO		506.788	503.783
PATRIMONIO			
Capital Social	12	1.600	1.600
Reserva Legal		592	362
Reserva Facultativa		2.070	1.526
Reserva de Capital	2	319	319
Reserva por valuación de inmuebles	13	991.034	991.034
Utilidad del Ejercicio		<u>1.531</u>	<u>598</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>997.146</u>	<u>995.439</u>
TOTAL		<u>1.503.934</u>	<u>1.499.222</u>

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

INGRESOS	Notas	2008	2007
Arriendos	2	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
UTILIDAD BRUTA		2.400	2.400
GASTOS			
Gastos de administración		<u>-132</u>	<u>-1.378</u>
TOTAL GASTOS		<u>-132</u>	<u>-1.378</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>2.268</u>	<u>1.022</u>
OTROS INGRESOS (EGRESOS)			
Otros gastos		0	-225
Otros, neto		<u>0</u>	<u>7</u>
TOTAL OTROS		<u>0</u>	<u>-218</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta		2.268	804
Menos:			
Impuesto a la Renta	10	567	206
Reserva Legal	2	<u>170</u>	<u>0</u>
TOTAL		<u>737</u>	<u>206</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>1.531</u>	<u>598</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 2008 Y 2007

(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 2006	1.600	362	1.276	319	991.034	250	994.841
Apropiación de la utilidad 2006	0	0	250	0	0	-250	0
Utilidad del ejercicio 2007	0	0	0	0	0	598	598
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

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 2008 Y 2007

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Recibido de clientes	167.357	2.400
Pagado a proveedores y terceros	0	-456.047
Otros ingresos y gastos, neto	2.615	-218
Efectivo neto proveniente (utilizado) en operación	<u>169.972</u>	<u>-453.865</u>
 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Activo diferido	-161.871	-47.901
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>-161.871</u>	<u>-47.901</u>
 FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	0	500.000
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>500.000</u>
 AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO	8.101	-1.766
 SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO	<u>43</u>	<u>1.809</u>
 SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>8.144</u>	<u>43</u>
	=====	====
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN		
Utilidad	1.531	598
Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente (utilizado) en operación:		
Depreciación del activo fijo	303	365
Cambios en activos y pasivos:		
Variación de cuentas por cobrar	164.957	-295.945
Variación de cuentas por pagar	3.181	-158.883
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN	<u>169.972</u>	<u>-453.865</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 2008 Y 2007

(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.

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).

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

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	Variación
Diciembre 31	Porcentual
2006	2.87
2007	3.32
2008	8.83

NOTA 4 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	2008	2007
Caja	76	15
Bancos	<u>8.068</u>	<u>28</u>
Total	8.144	43
	====	==

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cientes	146.048	306.882
Crédito tributario IVA	16.654	8.226
Crédito tributario Impuesto a la renta – Ver Nota 10	6.243	0
Otras cuentas por cobrar	<u>2.837</u>	<u>21.631</u>
Total	171.782 =====	336.739 =====

NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, es como sigue:

	Saldo Final 2006	Adiciones	Saldo Final 2007	Adiciones	Transfe rencias	Saldo Final 2008
Terrenos	1.031.674	0	1.031.674	0	2.121	1.033.795
Construcciones y mejoras	204	0	204	0	0	204
Construcciones en curso	2.121	0	2.121	0	-2.121	0
Maquinaria y Equipo	5.653	0	5.653	0	0	5.653
Equipos de computación(1)	1.625	0	1.625	0	0	1.625
Vehículos (1)	<u>5.337</u>	<u>0</u>	<u>5.337</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5.337</u>
Subtotal	1.046.614	0	1.046.614	0	0	1.046.614
Depreciación Acumulada	<u>-8.114</u>	<u>-364</u>	<u>-8.478</u>	<u>-303</u>	<u>0</u>	<u>-8.781</u>
Total	<u>1.038.500</u>	<u>-364</u>	<u>1.038.136</u>	<u>-303</u>	<u>0</u>	<u>1.037.833</u>

(1) = Activos totalmente depreciados.

NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Promoción y desarrollo del proyecto "Balcones de Bellavista"	<u>286.175</u>	<u>124.304</u>
Total	286.175 =====	124.304 =====

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores	4.181	2.432
Impuestos	2.182	19
Otras cuentas por pagar	<u>425</u>	<u>1.200</u>
Total	6.788 ====	3.651 ====

NOTA 9 – PASIVOS ACUMULADOS

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>132</u>
Total	0 ==	132 ===

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

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.

INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad del año terminado el 31 de diciembre	2.268	804
Más:		
Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>22</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>2.268</u>	<u>826</u>
Impuesto a la renta	567	206
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	6.762	0
Retención en la Fuente	<u>48</u>	<u>74</u>
Impuesto a la Renta por pagar ó (Crédito tributario)	-6.243	132
	=====	===

NOTA 11 – PASIVO LARGO PLAZO

El detalle del los Pasivo Largo Plazo al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Obligaciones Bancarias:		
Préstamo externo obtenido el 7 de noviembre del 2007, a la tasa de interés del 10% anual.	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Garantías - Ver Nota 14		
Total	500.000	500.000
	=====	=====

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, 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.

**INMOBILIARIA PAMPLONA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 14 – GARANTIAS ASIGNADAS

El detalle de las Garantías Asignadas al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

Institución	Garantías Asignadas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Produbanco	Hipoteca abierta sobre terreno y construcción ubicado en Quito, de propiedad de la Compañía.	1.304.750	1.304.750

NOTA 15 – 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.
