

VICTOR HUGO RIVADENEIRA GAMAZO

ECONOMISTA – AUDITOR EXTERNO – CONTADOR PUBLICO

Gaspar de Villarroel N14-33 y Cochapata – Edif. Las Carabelas - Local "B"

Email: rivadovic7@yahoo.es – Telef. 2458-771/ 2459-428/ Cel 099-720-548

*Rivadeneira
90/160*

Quito DM, Agosto 4 del 2.009

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mi consideración:

Adjunto se dignarán encontrar un ejemplar del Informe de los Auditores Independientes conteniendo el dictamen a los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del año 2.008 de la compañía **NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA. RUC 1791754077001.**

Atentamente,



Ec. Victor Hugo Rivadeneira Gamazo
RENAE 064 – CPA 10.471



NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.

EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de la compañía
NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.

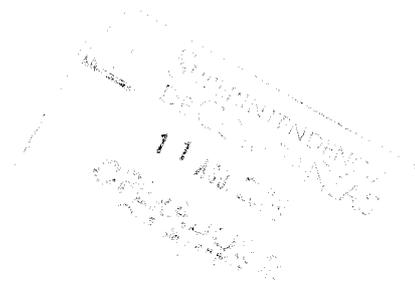
- 1.- He auditado los balances generales adjuntos de la Compañía **NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi 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. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para mi opinión, excepto por las situaciones y limitaciones descritas en el siguiente párrafo.
- 3.- Tal como se indica en la Nota 13 a los estados financieros adjuntos, Los socios de la compañía Peñamaran Cía. Ltda., hasta la fecha de emisión del presente informe aún no han aprobado los estados financieros del ejercicio económico 2008, por lo que no se ha presentado dichos estados financieros a la Superintendencia de Compañías, pero sí están presentados ante Al Servicio de Rentas Internas .
- 4.- Tal como se indica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la administración de la compañía no ha elaborado por escrito el presupuesto del proyecto Pinar de la Sierra, el presupuesto del año 2008, el contrato de construcción del proyecto Pinar de la Sierra con el Arq. Jaime Carrera, el contrato de comercialización con la compañía Proinmobiliaria S.A. , y las actividades de fiscalización de la construcción, todos estos asuntos han manejado verbalmente, y no proporcionaron al auditor externo esa información importante para el examen de los estados financieros. Esta situación constituye una limitación al alcance del examen a los estados financieros del ejercicio económico 2008 y 2007.

- 5.- Debido a que los socios de la compañía aún no han aprobado los estados financieros del ejercicio económico 2008, ni los han presentado ante la Superintendencia de Compañías, así como también por la limitación a mi examen, descrita en el párrafo anterior, me abstengo de opinar acerca de la razonabilidad de los estados financieros adjuntos, la situación financiera de la compañía **NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 6.- El ejercicio económico 2007 es el primer año en que se realiza auditoria externa, en años anteriores, la compañía no requería este examen, según las correspondientes disposiciones legales.



Econ. Víctor Hugo Rivadeneira Gamazo
Registro SC-RNAE No. 064
Licencia RNC No. 10471

Quito, Julio 24 del 2009



NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	46,369	25,294
Cuentas por cobrar	5	460,419	354,852
Anticipos al proyecto	6	<u>3,283,007</u>	<u>3,001,195</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3,789,795	3,381,341
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Maquinaria		25,500	25,500
Vehículos		54,000	72,500
Equipos de oficina		2,238	0
Depreciación acumulada		<u>-24,765</u>	<u>-27,617</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto	7	<u>56,973</u>	<u>70,383</u>
TOTAL		<u>3,846,768</u>	<u>3,451,724</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	8	10,424	0
Cuentas por pagar	9	3,590,644	3,285,268
Pasivos acumulados	10	<u>697</u>	<u>973</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3,601,765</u>	<u>3,286,241</u>
TOTAL PASIVO		3,601,765	3,286,241
PATRIMONIO			
Capital social	11	400	400
Aportes para futuras capitalizaciones		272,806	272,806
Reserva legal		9,997	9,997
Resultados acumulados		-117,720	-113,996
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		<u>79,520</u>	<u>-3,724</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>245,003</u>	<u>165,483</u>
TOTAL		<u>3,846,768</u>	<u>3,451,724</u>

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
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
Ventas, netas	2	1,725,887	1,696,950
Costo de Ventas	2	<u>-1,544,151</u>	<u>-1,565,830</u>
UTILIDAD BRUTA		181,736	131,120
GASTOS DE OPERACIÓN			
Administración y ventas		<u>-86,929</u>	<u>-96,639</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		<u>-86,929</u>	<u>-96,639</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		94,807	34,481
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Intereses financieros		-20,056	-39,685
Otros (neto)		<u>4,769</u>	<u>1,480</u>
TOTAL OTROS, NETO		<u>-15,287</u>	<u>-38,205</u>
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		79,520	-3,724
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2006	400	272,806	9,997	-75,026	-38,970	169,207
Transferencia de saldos	0	0	0	-38,970	38,970	0
Pérdida del ejercicio 2007	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3,724</u>	<u>-3,724</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	400	272,806	9,997	-113,996	-3,724	165,483
Transferencia de saldos	0	0	0	-3,724	3,724	0
Utilidad del ejercicio 2008	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>79,520</u>	<u>79,520</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	<u>400</u>	<u>272,806</u>	<u>9,997</u>	<u>-117,720</u>	<u>79,520</u>	<u>245,003</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	1,338,839	1,124,377
Pagado a proveedores, empleados y terceros	-1,310,663	-773,849
Otros ingresos (gastos)	<u>-15,287</u>	<u>-38,205</u>
Efectivo neto proveniente de operación	12,889	312,323
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de activo fijo	<u>-2,238</u>	<u>-48,000</u>
Efectivo neto (utilizado) en inversión	-2,238	-48,000
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIV. DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	<u>10,424</u>	<u>-301,953</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en financiamiento	<u>10,424</u>	<u>-301,953</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	21,075	-37,630
SALDO DEL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>25,294</u>	<u>62,924</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	<u>46,369</u>	<u>25,294</u>
	=====	=====
CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE OPERACIÓN		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	79,520	-3,724
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) con el efectivo neto proveniente de operación:		
Depreciación del activo fijo	15,648	11,183
Cambios en Activos y Pasivos:		
Variación en cuentas por cobrar	-387,048	-572,573
Variación en activo diferido	-331	-342
Variación en cuentas por pagar	<u>305,100</u>	<u>877,779</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE OPERACIÓN	<u>12,889</u>	<u>312,323</u>
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
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 **NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.**, se constituyó en la República del Ecuador el 30 de noviembre del año 2000, con el objeto social principal de dedicarse a la compra, venta, importación y/o exportación de materiales e insumos para la construcción, a la compra venta de inmuebles, a la planificación, promoción, construcción y venta de programas habitacionales, y podrá en general realizar cualquier acto o contrato permitidos por las leyes ecuatorianas y por las disposiciones de sus estatutos.

Durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, la compañía se dedicó al desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Proyecto Inmobiliario Pinar de la Sierra, ubicado en la parroquia de Conocoto del Cantón Quito. Este proyecto tiene una extensión de 46.762 metros cuadrados y consta de 11 etapas en las que se construyen 222 casas adosadas y 12 locales comerciales. La construcción empezó en octubre del año 2003 y las ventas se registraron a partir de diciembre del año 2006 con 8 casas del lote 9.

En el año 2007 se registró las ventas de 38 casas correspondientes a los lotes 8 y 9; en el año 2008 se registró las ventas de 38 casas correspondientes a los lotes 5 y 7, por lo que al 31 de diciembre del 2008 el total de casas vendidas es de 84.

Convenio de Asociación.- El terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto es de propiedad del Socio Alberto Andrade Varea, quien mediante un convenio de asociación firmado el 3 de octubre del 2003 con la compañía Peñamarán Cía. Ltda., en la cual es socio en el 34%, da su terreno por el valor de \$1.200.000 dólares que serán pagados en su totalidad cuando concluya la ejecución total del proyecto y se efectúe la liquidación económica del mismo.

Parte del convenio es que la compañía Peñamaran Cía. Ltda., realice toda gestión para la ejecución del proyecto, cubriendo todos los costos y gastos y los beneficios que se generen del proyecto corresponderán a la compañía Peñamarán Cía. Ltda.

Construcción.- La construcción de este proyecto desde su inicio, lo realiza el Arquitecto Jaime Carrera, mediante convenio verbal.

Contrato de Comercialización.- El 3 de junio del año 2004, la compañía Peñamarán Cía. Ltda., contrató a la compañía Proinmobiliaria S.A., para que realice la comercialización de 220 casas del proyecto Pinar de la Sierra por lo que percibirá el 4% de comisión del valor neto de cada negociación. Este contrato se firmó para un año, pudiendo ser renovado por un período igual, previo acuerdo por escrito entre las partes con por lo menos 45 días de anticipación al vencimiento. El contrato no ha sido renovado por escrito, pero aún se mantiene la comercialización a través de la compañía Proinmobiliaria S.A., en forma verbal.

Presupuestos.- No se elaboró presupuesto para el proyecto Pinar de la Sierra, ni para los ejercicios económicos 2008 y 2007, se manejó en forma verbal.

Fiscalización de la construcción.- La realizó la gerencia general en forma verbal.

**NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 2 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

El método de registro utilizado para todo el proyecto Pinar de la Sierra es el **método del contrato terminado** y controlado por lote.

Construcciones en proceso.- Registra los costos y gastos de construcción del proyecto por lote, hasta su terminación por lote y correspondiente facturación.

Anticipo de clientes.- Registra los valores recibidos de los clientes y liquidados mediante la correspondiente facturación.

Ventas- Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes, a la terminación del proyecto por lote.

Costo de ventas- El costo de las casas se registra en base a las correspondientes planillas de avance de obra elaboradas por el constructor más los honorarios del constructor, y más ciertos costos pagados directamente por la compañía, como pagos municipales, seguros y publicidad. Estos costos en primera instancia se registran en anticipos del proyecto, y cuando se factura se transfiere directamente al costo.

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:

	Porcentaje	Años de vida útil
Maquinaria	10%	10
Vehículos	20%	5

Reserva Legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación mínima del 5% sobre las utilidades líquidas anuales, hasta que ésta represente el 25% del capital social. Esta reserva no puede utilizarse para el pago de dividendos en efectivo y solo puede ser capitalizada en su totalidad.

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 presenta información relacionada a la variación de los índices de precios al consumidor preparados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

Año terminado Diciembre 31	Variación 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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Efectivo	200	200
Bancos	46.169	25.094
Total	46.369	25.294
	=====	=====

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>
Compañías relacionadas – Ver Nota 12	400.717	265.247
Anticipos a proveedores	26.200	70.164
Empleados	0	3.070
Impuestos anticipados	31.100	0
Otras cuentas por cobrar	2.402	16.371
Total	460.419	354.852
	=====	=====

NOTA 6 – ANTICIPOS DEL PROYECTO

El detalle de los anticipos del proyecto Pinar de la Sierra , por lote, al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Lote 1	54.653	43.904
Lote 2	947.267	106.364
Lote 3	921.923	234.092
Lote 4	714.181	647.382
Lote 5	0	625.449
Lote 6	601.192	590.443
Lote 7	0	670.851
Lote 10	43.791	43.597
Generales	0	39.113
Total	3.283.007	3.001.195
	=====	=====

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 7 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

	Saldo Final 2006	Adiciones	Bajas*	Saldo Final 2007	Adiciones	Bajas*	Saldo Final 2008
Depreciables:							
Equipos de oficina	0	0	0	0	2.238	0	2.238
Maquinaria	25.500	0	0	25.500	0	0	25.500
Vehículos	<u>77.500</u>	<u>48.000</u>	<u>-53.000</u>	<u>72.500</u>	<u>0</u>	<u>-18.500</u>	<u>54.000</u>
Subtotal	103.000	48.000	-53.000	98.000	2.238	-18.500	81.738
Depreciación acum	<u>-69.434</u>	<u>-11.183</u>	<u>53.000</u>	<u>-27.617</u>	<u>-15.648</u>	<u>18.500</u>	<u>-24.765</u>
Total, Neto	33.566	36.817	0	70.383	-13.410	0	56.973
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

*= Vehículos totalmente depreciados

NOTA 8 – OBLIGACIONES BANCARIAS

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

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sobregiros bancarios	424	0
Préstamos:		
Banco General Rumíñahui	<u>10.000</u>	<u>0</u>
Total	10.424	0
	=====	=====

NOTA 9 – 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>
Anticipos de clientes	2.795.518	2.442.367
Proveedores	499.065	349.996
Compañías relacionadas – Ver Nota 12	62.628	92.292
Préstamos de terceros	0	173.000
Socios	189.810	182.531
Impuestos	676	2.052
IESS	180	263
Dividendos por pagar	<u>42.767</u>	<u>42.767</u>
Total	3.590.644	3.285.268
	=====	=====

**NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 10 – 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>
Beneficios Sociales	<u>697</u>	<u>973</u>
Total	<u>697</u> ===	<u>973</u> ===

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

Desde la fecha de constitución, la compañía tiene un capital social suscrito y pagado de \$400 y está constituido por 400 participaciones de U.S. \$ 1,00 cada una.

NOTA 12 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El detalle de las Compañías Relacionadas al 31 de diciembre del 2008 y 2007, fue como sigue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Cuentas por cobrar:		
Multisoft Cía. Ltda.	173.567	111.598
Multiburó S.A.	<u>227.150</u>	<u>153.649</u>
Subtotal Activos	400.717	265.247
Cuentas por pagar:		
Multiservice S.A.	<u>-62.628</u>	<u>-92.292</u>
Subtotal Pasivos	<u>-62.628</u>	<u>-92.292</u>
Total Neto	338.089 =====	172.955 =====

La compañía MULTISOFT CÍA. LTDA., es relacionada a NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA., por accionistas comunes, y las transacciones realizadas durante los años 2008 y 2007, corresponden a préstamos entre compañías.

La compañía MULTIBURO S.A., es relacionada a NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA., por accionistas comunes, y las transacciones realizadas durante los años 2008 y 2007, corresponden a préstamos entre compañías.

La compañía MULTISERVICE S.A., es relacionada a NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA., por accionistas comunes, y las transacciones realizadas durante los años 2008 y 2007, corresponden a préstamos entre compañías.

