

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

- 1.- He auditado el balance general adjunto de la compañía **NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2007 , los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. 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 auditoria. Los estados financieros del ejercicio económico 2006 se presentan solo para efectos de comparación.
- 2.- La auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en el Ecuador. Esas normas requieren que una auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores importantes. Una auditoria 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 auditoria proporciona una base razonable para mi opinión, excepto por las limitaciones descritas en el siguiente párrafo.
- 3.- 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 2007, 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 2007.
- 4.- Debido a la limitación en mi examen, por la falta de información importante para el examen de los estados financieros y descrita en el párrafo anterior, me abstengo de opinar acerca de la razonabilidad de los estados financieros, la situación financiera de la compañía **NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2007 , los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
- 5.- 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 Ribadeneira Gamazo
 Registro SCIRNAE No. 064
 Licencia RNC No. 10471
 Quito, Junio 26 del 2009

Superintendencia de
 Contabilidad
 AUG 11 2009
 CAU

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
 (Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	25,294	62,924
Cuentas por cobrar	5	354,852	173,855
Anticipos del Proyecto	6	<u>3,001,195</u>	<u>2,609,277</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3,381,341	2,846,056
PROPIEDADES Y EQUIPOS			
Maquinaria		25,500	25,500
Vehículos		72,500	77,500
Depreciación acumulada		<u>-27,617</u>	<u>-69,434</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO, Neto	7	<u>70,383</u>	<u>33,566</u>
TOTAL		3,451,724	2,879,622
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	8	0	301,953
Cuentas por pagar	9	3,285,268	2,407,721
Pasivos acumulados	10	<u>973</u>	<u>741</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>3,286,241</u>	<u>2,710,415</u>
TOTAL PASIVO		3,286,241	2,710,415
PATRIMONIO			
Capital social	11	400	400
Aportes para futuras capitalizaciones		272,806	272,806
Reserva legal		9,997	9,997
Resultados acumulados		-113,996	-75,026
Pérdida del ejercicio		<u>-3,724</u>	<u>-38,970</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>165,483</u>	<u>169,207</u>
TOTAL		3,451,724	2,879,622
		=====	=====

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

INGRESOS	Notas	2007	2006
Ventas, netas	2	1,696,950	401,441
Costo de Ventas	2	<u>-1,565,830</u>	<u>-298,161</u>
UTILIDAD BRUTA		131,120	103,280
GASTOS DE OPERACIÓN			
Administración y ventas		<u>-96,639</u>	<u>-75,292</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		<u>-96,639</u>	<u>-75,292</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		34,481	27,988
OTROS INGRESOS (GASTOS)			
Intereses financieros		-39,685	-60,337
Otros (neto)		<u>1,480</u>	<u>-6,621</u>
TOTAL OTROS, NETO		<u>-38,205</u>	<u>-66,958</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		-3,724	-38,970
		=====	=====

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

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Pérdida del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2005	400	0	9,997	-58,193	-16,833	-64,629
Transferencia de saldos	0	0	0	-16,833	16,833	0
Aportes en efectivo	0	272,806	0	0	0	272,806
Pérdida del ejercicio 2006	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-38,970</u>	<u>-38,970</u>
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
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

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

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2007	2006
Recibido de clientes	1,124,377	401,441
Pagado a proveedores, empleados y terceros	-773,849	-835,320
Otros ingresos (gastos)	<u>-38,205</u>	<u>-66,958</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en operación	312,323	-500,837
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de vehículos	0	0
Adquisición de activo fijo	<u>-48,000</u>	<u>-25,500</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en inversión	-48,000	-25,500
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIV. DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	-301,953	301,953
Aportes para futuras capitalizaciones	0	<u>272,806</u>
Efectivo neto proveniente (utilizado) en financiamiento	<u>-301,953</u>	<u>574,759</u>
AUMENTO DEL EFECTIVO	-37,630	48,422
SALDO DEL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	62,924	14,502
SALDO DEL EFECTIVO AL FIN DEL AÑO	25,294	62,924
	=====	=====
CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN		
Pérdida del ejercicio	-3,724	-38,970
Ajustes para conciliar la pérdida con el efectivo neto proveniente (utilizado) en operación:		
Depreciación del activo fijo	11,183	16,642
Cambios en Activos y Pasivos:		
Variación en cuentas por cobrar	-572,573	-2,107,789
Variación en activo diferido	-342	57
Variación en cuentas por pagar	<u>877,779</u>	<u>1,629,223</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN	312,323	-500,837
	=====	=====

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 2007 Y 2006
(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 el ejercicio económico 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 los lotes 8 y 9 correspondientes a 38 casas.

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.

Como 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 el ejercicio económico 2007, se manejó en forma verbal.

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

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.

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

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.

Año terminado	Variación Porcentual
Diciembre 31	
2006	2.87
2007	3.32

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
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>
Efectivo	200	200
Bancos	<u>25.094</u>	<u>62.724</u>
Total	25.294	62.924
	=====	=====

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>
Compañías relacionadas – Ver Nota 12	265.247	149.733
Anticipos	70.164	10.000
Empleados	3.070	3.070
Otras cuentas por cobrar	<u>16.371</u>	<u>11.052</u>
Total	354.852	173.855
	=====	=====

NOTA 6 – ANTICIPOS DEL PROYECTO

El detalle de los anticipos del proyecto Pinar de la Sierra al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Lote 1	43.904	43.320
Lote 2	106.364	73.616
Lote 3	234.092	72.907
Lote 4	647.382	75.517
Lote 5	625.449	81.627
Lote 6	590.443	274.211
Lote 7	670.851	614.089
Lote 8	0	653.317
Lote 9	0	677.353
Lote 10	43.597	43.320
Generales	<u>39.113</u>	<u>0</u>
Total	3.001.195	2.609.277
	=====	=====

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
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 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

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

	Saldo Final 2005	Adiciones	Bajas*	Saldo Final 2006	Adiciones	Bajas*	Saldo Final 2007
Depreciables:							
Maquinaria	0	25.500	0	25.500	0	0	25.500
Vehículos	<u>82.300</u>	0	<u>-4.800</u>	<u>77.500</u>	<u>48.000</u>	<u>-53.000</u>	<u>72.500</u>
Subtotal	82.300	25.500	-4.800	103.000	48.000	-53.000	98.000
Depreciación acum	<u>-57.592</u>	<u>-16.642</u>	<u>4.800</u>	<u>-69.434</u>	<u>-11.183</u>	<u>53.000</u>	<u>-27.617</u>
Total, Neto	24.708	8.858	-0	33.566	36.817	0	70.383
	=====	====	==	=====	=====	=====	=====

*= Vehículos totalmente depreciados

NOTA 8 – OBLIGACIONES BANCARIAS

El detalle de las obligaciones bancarias, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, es como sigue:

	2007	2006
Préstamos:		
Banco General Rumiñahui	0	<u>301.953</u>
Total	0	301.953
	====	=====

NOTA 9 – CUENTAS POR PAGAR

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

	2007	2006
Anticipos de clientes	2.442.367	1.681.278
Proveedores	349.996	175.007
Compañías relacionadas – Ver Nota 12	92.292	125.680
Préstamos de terceros	173.000	283.250
Socios	182.531	97.213
Impuestos	2.052	2.296
IESS	263	230
Otros	<u>42.767</u>	<u>42.767</u>
Total	3.285.268	2.407.721
	=====	=====

La cuenta anticipo de clientes corresponde a los anticipos recibidos de los clientes a través de la comercializadora Proinmobiliaria S.A., se liquida con la correspondiente facturación a los clientes.

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
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 – 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>
Beneficios Sociales	973	741
Total	973	741
	====	====

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 – COMPAÑIAS RELACIONADAS

El detalle de las Compañías Relacionadas al 31 de diciembre del 2007 y 2006, fue como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por cobrar:		
Multisoft Cía. Ltda.	111.598	60.787
Multiburó S.A.	<u>153.649</u>	<u>88.946</u>
Subtotal Activos	265.247	149.733
Cuentas por pagar:		
Multiservice S.A.	-92.292	-125.680
Subtotal Pasivos	-92.292	-125.680
Total Neto	172.955	24.053
	=====	=====

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

La compañía MULTIBURO S.A., es relacionada a NEGOCIOS PEÑAMARAN, por accionistas comunes, y las transacciones realizadas durante el año 2007, corresponden a préstamos entre compañías.

La compañía MULTISERVICE S.A., es relacionada a NEGOCIOS PEÑAMARAN, por accionistas comunes, y las transacciones realizadas durante el año 2007, corresponden a préstamos entre compañías.

NEGOCIOS PEÑAMARAN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006
Expresados en U.S. Dólares Americanos)

NOTA 13 - EVENTOS SUBSECUENTES

1.-Cambio de administración.- El 31 de marzo del año 2009, la compañía cambia la administración, tanto de Presidente como de gerente general, cuyos nombramientos están inscritos en el registro mercantil el 17 de abril del 2009.

2.- Intervención a la compañía.- Adicionalmente, el 24 de abril del año 2009, la Superintendencia de Compañías del Ecuador ha intervenido a la Compañía Negocios Peñamarán Cía Ltda., porque no ha contratado auditoría externa para el ejercicio económico 2007. Por lo que, para que los actos posteriores tengan validez legal, debe obtenerse el visto bueno y la firma previa del interventor, por lo que la administración actual y con fecha mayo 11 del 2009, ya contrató al auditor externo.

3.- Estados financieros 2008.- Los estados financieros del ejercicio económico 2008 aún no han sido aprobados por los socios de la compañía, por lo que aún no se los han presentado ante la Superintendencia de Compañías ni ante el Servicios de Rentas Internas SRI, el plazo venció en abril del 2009.