

951537

**Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.**

**Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009**

---

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	2 - 3
Balances Generales	4
Estados de Resultados	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 12

**Abreviaturas usadas:**

- US\$ - Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
  - NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad
  - NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
  - Compañía - Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.
-

PartnerDealings Cía. Ltda.

Audidores Independientes

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:

**Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellan S.A.**

#### **Estados Financieros Auditados**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de la Compañía **Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellan S.A.** al 31 de diciembre del 2010 y el correspondiente estado de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo para el año que terminó en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe con fecha 23 de abril 2010 presenta una opinión sin salvedades.

#### **Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros**

2. La Administración de la Compañía **Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellan S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables que sean razonables de acuerdo a las circunstancias.

#### **Responsabilidad del Auditor**

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los estados financieros al 31 de diciembre del 2010, basada en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

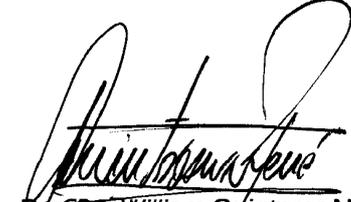
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión de auditoría.

PartnerDealings Cía. Ltda.

Audidores Independientes

**Opinión del Auditor Independiente**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera **Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellan S.A.** al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.
5. La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito de presentar la posición financiera, resultados operativos y flujo de efectivo de **Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellan S.A.** de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.



D. CPA. William Quinteros N.  
Representante Legal  
RNC No. 29828



PartnerDealings  
SC - RNAE No. 745

03 de junio del 2011, excepto  
por el informe de cumplimiento  
tributario que se emitirá por separado

Quito - Ecuador

**Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.**

**Balances Generales**

**Al 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009**

**(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	45,618	40,025
Cuentas por cobrar clientes		5,220	104,527
Otras cuentas por cobrar	4	52,704	72,480
Gastos Anticipados		<u>240</u>	<u>480</u>
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>103,782</b>	<b>217,512</b>
<b>Activos no Corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto de la depreciación acumulada de US\$408,769 en el 2010 y US\$265,330 en el 2009	5	1,863,173	2,006,611
Otros Activos		<u>8,268</u>	<u>9,922</u>
<b>Total Activos</b>		<b><u>1,975,223</u></b>	<b><u>2,234,045</u></b>
<b>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>			
<b>Pasivos Corrientes:</b>			
Cuentas por pagar comerciales		15,595	3,531
Otras cuentas por pagar y anticipos	6	90,289	47,052
Pasivos acumulados		769	523
Participación de trabajadores		7,435	-
Impuestos a la renta por pagar		<u>12,133</u>	<u>41,249</u>
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>126,221</b>	<b>92,355</b>
<b>Pasivos No Corrientes</b>			
Obligaciones financiera a largo plazo	7	<u>1,141,995</u>	<u>1,386,913</u>
<b>Total Pasivos</b>		<b><u>1,268,216</u></b>	<b><u>1,479,268</u></b>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>			
Capital social	8	633,980	633,980
Reserva legal	8	14,083	5,441
Resultados acumulados		<u>58,944</u>	<u>115,356</u>
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b><u>707,007</u></b>	<b><u>754,777</u></b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</b>		<b><u>1,975,223</u></b>	<b><u>2,234,045</u></b>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

**Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.**

Estados de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>Ingresos:</u></b>		
Arriendos	321,000	439,000
<b><u>Gastos de operación:</u></b>		
Gastos de administración	(180,038)	(176,649)
Gastos financieros	(85,536)	(135,850)
<b>Utilidad en operación</b>	<b><u>55,426</u></b>	<b><u>126,501</u></b>
<b><u>Otros Ingresos y Egresos:</u></b>		
Otros Ingresos (egresos ), netos	<u>(5,856)</u>	<u>1,162</u>
<b>Utilidad neta del año antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<b><u>49,570</u></b>	<b><u>127,663</u></b>
Participación de trabajadores	(7,435)	-
Impuesto a la Renta	<u>(12,133)</u>	<u>(41,249)</u>
<b>Utilidad neta del año</b>	<b><u>30,002</u></b>	<b><u>86,414</u></b>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

**Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.**

**Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009**  
**(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)**

	<b>Capital Social (nota 8)</b>	<b>Reserva Legal (nota 8)</b>	<b>Utilidades Acumuladas</b>	<b>Total Patrimonio (nota 8)</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	633,980	5,441	40,846	680,267
Declaración de dividendos	-	-	(11,904)	(11,904)
Utilidad del ejercicio	-	-	86,414	86,414
Saldos al 31 de diciembre del 2009	633,980	5,441	115,356	754,777
Apropiación de la reserva legal	-	8,642	(8,642)	-
Declaración de dividendos	-	-	(77,772)	(77,772)
Utilidad neta del ejercicio	-	-	30,002	30,002
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>633,980</u>	<u>14,083</u>	<u>58,944</u>	<u>707,007</u>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.

Estados de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	420,307	481,199
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(86,168)	(103,335)
Otros ingresos y gastos, neto	(5,856)	(134,688)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	328,283	243,176
<b><u>FLUJO DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>		
Dividendos	(77,772)	-
Disminución de préstamos financieros, neto	(244,918)	(206,015)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(322,690)	(206,015)
Aumento neto del efectivo durante el período	5,593	37,161
Efectivo al inicio del período	40,025	2,864
Efectivo al final del período	45,618	40,025
<b><u>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIONES:</u></b>		
UTILIDAD NETA	30,002	86,414
<b><u>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Depreciaciones	143,438	143,439
Amortizaciones	1,653	1,653
Participación a trabajadores	7,435	-
Impuesto a la renta	12,133	-
<b><u>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</u></b>		
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar y otras	119,083	(35,901)
Aumento cuentas por pagar y otras	14,539	47,571
<b><u>EFECTIVO NETO PROVISTO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u></b>	<u>328,283</u>	<u>243,176</u>

Las notas explicativas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

## **1. Actividades de la Compañía**

La Compañía **Quinta de los Llanos, Quindellan S.A.** se constituyó en la República del Ecuador, el 16 de abril del año 2004, con el objeto social de dedicarse a la actividad de intermediación, mandato inmobiliario y comercial, autorizado por las leyes y en general a toda clase de actos permitidos por las leyes para el cumplimiento de su objeto social.

Durante los ejercicios económicos 2009 y 2008, se dedicó al arrendamiento de instalaciones (Galpones).

## **2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

### **a) Base de Presentación -**

Las NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. En tal virtud y en congruencia con la tendencia mundial, la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006 estableció que a partir del 1 de enero del 2009 las NIIF proveerán de forma obligatoria para las entidades sujetas a su control, los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 indicada en el párrafo anterior; sin embargo y debido a la crisis financiera global el ente regulador dispone prorrogar la entrada en vigencia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, establece los períodos a ser aplicadas dichas normas internacionales y sus períodos de transición tomando en consideración los siguientes aspectos:

- (a) Conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los períodos de transición;
- (b) Conciliaciones del estado de resultados del 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC al estado de resultados bajo NIIF; y,
- (c) Explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujos efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NEC.

Los ajustes efectuados al término del período de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012, respectivamente.

### **b) Registros contables y unidad monetaria**

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

**c) Flujos de Efectivo**

La Compañía para propósitos de presentación de los estados de flujos de efectivo, ha definido como efectivo el saldo de efectivo en caja y bancos.

**d) Cuentas por Cobrar y Provisión de Incobrables**

Las cuentas por cobrar clientes, tienen generalmente hasta 60 días plazo, son reconocidas y registradas al monto original de la factura, por la mercadería entregada.

La provisión para cuentas incobrables se registran en los resultados del ejercicio, en base al porcentaje establecido por las disposiciones tributarias vigentes y se disminuye por los castigos de las cuentas por cobrar consideradas irre recuperables.

**e) Propiedad, Planta y Equipo**

La propiedad, planta y equipo se presenta neto de la depreciación acumulada y están registradas al costo de adquisición, excepto aquellos adquiridos antes de marzo del 2000, que se presentan a una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

El gasto por la depreciación de los Activos Fijos se registra con cargo a los resultados del periodo y es calculado mediante el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas que se consideran apropiadas para depreciar el valor de los activos en función de la vida útil estimada:

Instalaciones	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos	10%
Vehículos	<u>20%</u>

**f) Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar por compras de bienes y servicios tienen un plazo de hasta 30 días, son registradas al costo, considerando que serán pagadas en el futuro por los bienes y servicios recibidos.

**g) Reconocimiento de ingresos y gastos**

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen cuando se causan.

**h) Impuesto a la Renta -**

La provisión para impuesto a la renta vigente es del 25% y 15% para las utilidades líquidas que se reinviertan en el país de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno. Este tributo es registrado como gasto del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Notas a los Estados Financieros  
 Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009  
 (Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

i) Uso de Estimaciones -

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente, así como las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. Efectivo en Caja y Bancos

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los saldos en caja y bancos que la Compañía mantiene en distintas instituciones financieras reflejan los saldos que a continuación se detallan:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	US\$	-	400
Bancos		<u>45,618</u>	<u>39,625</u>
Total	US\$	<u>45,618</u>	<u>40,025</u>

4. Otras Cuentas por Cobrar Clientes

Un resumen de las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Otras cuentas por cobrar empresas	US\$	31,199	31,246
Impuestos		15,072	34,574
Otras		<u>6,433</u>	<u>6,660</u>
Total	US\$	<u>52,704</u>	<u>72,480</u>

5. Propiedad, Planta y Equipo

Un detalle de la propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terrenos	US\$	515,475	515,475
Construcciones en proceso		-	5,141
Galpones – bodegas		633,880	633,880
Instalaciones industriales		1,088,311	1,083,169
Equipos		<u>34,276</u>	<u>34,276</u>
	US\$	<u>2,271,942</u>	<u>2,271,941</u>
Total			
Menos depreciación acumulada		<u>(408,769)</u>	<u>(265,330)</u>
Total	US\$	<u>1,863,173</u>	<u>2,006,611</u>

Inmobiliaria Quinta de los Llanos, Quindellán S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 con cifras comparativas del 2009  
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Propiedad, Planta y Equipo (continúa)

El movimiento de la propiedad, planta y equipo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	US\$	2,006,611	2,152,551
Adiciones y retiros, netos		-	(2,501)
Depreciaciones del año		(143,438)	(143,439)
Saldo al final del año	US\$	<u>1,863,173</u>	<u>2,006,611</u>

**6. Otras Cuentas por Pagar y Anticipos**

Un detalle de las otras cuentas por pagar y anticipos al 31 de diciembre del 2010 y 2009 es el siguiente:

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Otras cuentas por pagar empresas	US\$	61	20,000
Impuestos		254	14,703
Otros		<u>89,974</u>	<u>12,349</u>
Total	US\$	<u>90,289</u>	<u>47,052</u>

**7. Obligaciones Financieras**

		<u>2010</u>	<u>2009</u>
Préstamo del exterior, a una tasa del 8%	US\$	1,000,000	1,000,000
Préstamo local, a una tasa del 8,95%		<u>141,996</u>	<u>386,913</u>
Total préstamos		<u>1,141,996</u>	<u>1,386,913</u>

**8. Patrimonio de Accionistas**

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el capital social de la Compañía está constituido por acciones ordinarias y nominativas, con un valor nominal de US\$ 1,00 cada una

### Reserva Legal

De acuerdo con la Legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

De acuerdo con las doctrinas de la Superintendencia de Compañías del Ecuador (disposiciones emitidas no elevadas a normas legales), la asignación para el Fondo de Reserva Legal se calcula sobre la diferencia o el saldo que queda luego de deducido el 15% de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

## 9. Impuesto a la Renta y Participación a Trabajadores

### Revisión Tributaria

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la entidad supervisora para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca:

- a) En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- b) En seis años a partir de la fecha en que se vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y;
- c) En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicada por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuestos a la renta 2007, 2008 y 2009 de acuerdo con lo indicado en el literal a) anterior, aún no ha prescrito.

Las bases para el impuesto a la renta y participación de trabajadores son las siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Base participación de trabajadores	49,570	-
Participación de trabajadores	<u>7,435</u>	<u>-</u>
Base Impuesto a la Renta	48,533	95,553
Impuesto a la renta	<u>12,133</u>	<u>23,888</u>

## 10. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y hasta la fecha de emisión de este informe (03 de Junio del 2011) no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

---