

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Directores de la compañía  
**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**

- 1.- Hemos auditado los balances generales adjuntos de la compañía **QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**, al 31 de diciembre del 2006 y 2005 , 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 **QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.** al 31 de diciembre del 2006 y 2005 , 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, Abril 13 del 2007



María Elena Carrera Vega  
Socia –Licencia RNC No.21501

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	2.787	242
Cuentas por Cobrar	5	953.740	245.933
Pagos anticipados		<u>384</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		956.911	246.175
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO</b>			
	6		
Terrenos		75.000	75.000
Construcciones en proceso		659.069	293.518
Galpones		633.880	633.880
Instalaciones		147.606	147.606
Equipos		34.276	34.276
Depreciación Acumulada		<u>-22.115</u>	<u>-3.939</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPO, Neto</b>		<u>1.527.716</u>	<u>1.180.341</u>
Activo Diferido	7	<u>13.229</u>	<u>59.356</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>2.497.856</u></b>	<b><u>1.485.872</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>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar	8	905.365	351.368
Pasivos Acumulados	9	<u>206</u>	<u>286</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		905.571	351.654
Pasivo Largo Plazo	12	<u>946.361</u>	<u>500.000</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		1.851.932	851.654
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	13	633.980	633.980
reserva Legal		1.195	0
Utilidades Acumuladas		214	0
Utilidad del Ejercicio		<u>10.535</u>	<u>238</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>645.924</u>	<u>634.218</u>
<b>TOTAL</b>		<b><u>2.497.856</u></b>	<b><u>1.485.872</u></b>

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<b>INGRESOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>
Arriendos	2	160.000	17.400
Costos		<u>-18.640</u>	<u>-2.763</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		141.360	14.637
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración		<u>-42.144</u>	<u>-14.264</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u>-42.144</u>	<u>-14.264</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>99.216</u>	<u>373</u>
<b>OTROS INGRESOS ( GASTOS)</b>			
Gastos bancarios		<u>-83.608</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL OTROS</b>		<u>-83.608</u>	<u>0</u>
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		15.608	373
<b>Menos:</b>			
Participación trabajadores	10	0	56
Impuesto a la Renta	11	3.902	79
Reserva Legal		<u>1.171</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL</b>		<u>5.073</u>	<u>135</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<b>10.535</b>	<b>238</b>
		<b>=====</b>	<b>====</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	Capital Social	Reserva Legal	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2004</b>	<b>633.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>633.980</b>
Utilidad del ejercicio 2005	0	0	0	238	238
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2005</b>	<b>633.980</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>238</b>	<b>634.218</b>
Apropiación de utilidades 2005		24	214	-238	0
Utilidad del ejercicio 2006	0	1.171	0	10.535	11.706
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2006</b>	<b>633.980</b>	<b>1.195</b>	<b>214</b>	<b>10.535</b>	<b>645.924</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	160.000	11.943
Pagado a proveedores y terceros	-751.116	-43.101
Otros gastos, neto	-83.608	0
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación</b>	<u>-674.724</u>	<u>-31.158</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de Propiedades y equipo	-365.551	-306.115
Disminución del activo diferido	<u>42.820</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>	<u>-322.731</u>	<u>-306.115</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamo bancario	1.000.000	0
Otros prestamos	<u>0</u>	<u>257.935</u>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento</b>	<u>1.000.000</u>	<u>257.935</u>
<b>AUMENTO(DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO</b>	2.545	-79.338
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIV DE EFECTI. AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>242</u>	<u>79.580</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO</b>	<u>2.787</u>	<u>242</u>
	=====	=====
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad	10.535	238
<b>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación:</b>		
Depreciación del activo fijo	18.176	0
Amortización del activo diferido	3.307	0
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Variación de cuentas por cobrar	-707.808	-124.466
Variación de cuentas por pagar	<u>1.066</u>	<u>93.070</u>
<b>EFECTIVO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>-674.724</u>	<u>-31.158</u>
	=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  
(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

---

**NOTA 1 - OPERACIONES**

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.

Desde la fecha de constitución (Abril del 2004) hasta diciembre del 2004, se realizaron actividades preoperacionales, por lo que no se elaboró el correspondiente estado de resultados del periodo 2004.

Durante los ejercicios económicos 2006 y 2005, se dedicó a la construcción y adecuaciones de las instalaciones de Quindellan para arrendarlas.

**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 sus instalaciones (Galpones).

**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: 10 años para equipos e instalaciones. (ver Nota 6).

**Activo Diferido** - Se registran al costo, y representan los gastos de constitución y los gastos preoperacionales. Se amortizan a la tasa del 20% anual desde el ejercicio económico 2006. (ver Nota 7).

**Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta** - Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Notas 10 y 11).

**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

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

El siguiente cuadro representa información relacionada con el poder de variación el los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
2004	1.95
2005	3.14
2006	2.87

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

El detalle del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<u><b>2006</b></u>	<u><b>2005</b></u>
Bancos	0	242
Inversiones corto plazo	<u>2.787</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.787</u></b> =====	<b><u>242</u></b> =====

**NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR**

El detalle de las Cuentas por Cobrar al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<u><b>2006</b></u>	<u><b>2005</b></u>
Clientes	514.314	5.457
Impuestos	51.856	42.522
Otras cuentas por cobrar	<u>387.570</u>	<u>197.954</u>
<b>Total</b>	<b><u>953.740</u></b> =====	<b><u>245.933</u></b> =====

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

**NOTA 6 – PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El movimiento de las propiedades y equipos durante los ejercicios económicos 2006 y 2005, es como sigue:

	<b>Saldo Final 2004</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo Final 2005</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo Final 2006</b>
Terrenos	75.000	0	75.000	0	75.000
Construcciones en proceso	2.226	291.402	293.518	365.551	659.069
Galpones	633.880	0	633.880	0	633.880
Instalaciones	133.013	14.593	147.606	0	147.606
Equipos	<u>34.156</u>	<u>120</u>	<u>34.276</u>	<u>0</u>	<u>34.276</u>
<b>Subtotal</b>	<b>878.165</b>	<b>306.115</b>	<b>1.184.280</b>	<b>365.551</b>	<b>1.549.831</b>
Depreciación Acumulada	<u>-3.939</u>	<u>-0</u>	<u>-3.939</u>	<u>-18.176</u>	<u>-22.115</u>
<b>Total</b>	<b><u>874.226</u></b>	<b><u>306.115</u></b>	<b><u>1.180.341</u></b>	<b><u>347.375</u></b>	<b><u>1.527.716</u></b>

**NOTA 7 – ACTIVO DIFERIDO**

El detalle del Activo Diferido al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Gastos de constitución	16.536	16.536
Gastos Preoperacionales – Quindellan	<u>0</u>	<u>42.820</u>
<b>Subtotal</b>	<b>16.536</b>	<b>59.356</b>
Amortización de gastos de constitución	<u>-3.307</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b>13.229</b>	<b>59.356</b>
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

**NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR**

El detalle de las Cuentas por Pagar al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Proveedores	891.750	349.711
Impuestos	3.145	1.657
Otras cuentas por pagar	<u>10.470</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b>905.365</b>	<b>351.368</b>
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

**NOTA 9 – PASIVOS ACUMULADOS**

El detalle de los Pasivos Acumulados al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Beneficios Sociales	206	230
Participación Trabajadores	0	56
Impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b>206</b>	<b>286</b>
	===	===

**NOTA 10 – PARTICIPACIÓN TRABAJADORES**

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta, considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Una conciliación de la utilidad según estados financieros y la base de cálculo de la participación a trabajadores cargada a resultados es como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad del año terminado al 31 de diciembre	15.608	373
15% participación trabajadores	<u>0</u>	<u>56</u>
<b>Participación trabajadores por pagar</b>	<b>0</b>	<b>56</b>
	==	==

**NOTA 11 - 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:

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Utilidad del año terminado al 31 de diciembre	15.608	373
<b>Menos</b>		
15% participación trabajadores	<u>0</u>	<u>56</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>15.608</u>	<u>317</u>
Impuesto a la renta	3.902	79
<b>Menos</b>		
Retención en la Fuente	<u>7.280</u>	<u>870</u>
<b>Crédito Tributario</b>	<b>(3.378)</b>	<b>(791)</b>
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

**NOTA 12 – PASIVO LARGO PLAZO**

El detalle del los Pasivo Largo Plazo al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>Obligaciones Bancarias:</b>		
Préstamo externo obtenido en agosto del 2004 a la tasa de interés del 12% anual, y con vencimiento en agosto del 2006-Bajo la línea de renovable. Registrado en el Banco central del Ecuador.	0	500.000
Préstamo Local obtenido en agosto del 2006 a la tasa de interés del 9% anual, y con vencimiento en julio del año 2011. Garantías Asignadas – Ver Nota 15	<u>946.361</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b>946.361</b>	<b>500.000</b>
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

**NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL**

Desde la fecha de su constitución (Abril del 2004), el capital social suscrito y pagado está constituido por 633.980 acciones de U.S. \$ 1,00 cada una.

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006 Y 2005**  

---

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

**NOTA 14 – GARANTIAS ASIGNADAS**

El detalle de las garantías asignadas al 31 de diciembre del 2006 y 2005, es como sigue:

<b>Institución Financiera</b>	<b>Detalle de Garantías Asignadas</b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
Produbanco	Hipoteca sobre Terreno de Quindellan ubicado en Calderón.	Cuantía Indeterminada	0
Banco Atlántico	Firma del Accionista de la compañía	0	0

**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.

---