

151537

SERVICIOS DE AUDITORIA EXTERNA SAEX CIA. LTDA.  
Contadores Públicos – Auditores

## 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 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 **QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN 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 QUINDELLAN 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

Tumbaco -Vía Interoceánica # 777 Km 14 ½ - Junto al Ventur - Ma... Tel: 2372...  
Casilla Postal 17-21-435 Quito-Ecuador



QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN 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>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	2.864	17.605
Cuentas por Cobrar	5	115.456	683.362
Pagos anticipados		<u>540</u>	<u>175</u>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		118.860	701.142
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>			
Terrenos		515.475	75.000
Construcciones en proceso		943.205	932.381
Galpones y bodegas		633.880	633.880
Instalaciones		147.606	147.606
Equipos		34.276	34.276
Depreciación Acumulada		<u>-121.891</u>	<u>-72.010</u>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS, Neto</b>	6	<u>2.152.551</u>	<u>1.751.133</u>
Activo Diferido	7	<u>11.575</u>	<u>13.229</u>
<b>TOTAL</b>		<u>2.282.986</u>	<u>2.465.504</u>
		=====	=====

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones bancarias	8	1.000.000	0
Cuentas por Pagar	9	9.791	19.394
Pasivos Acumulados	10	<u>0</u>	<u>428</u>
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.009.791</b>	<b>19.822</b>
Pasivo Largo Plazo	12	<u>592.928</u>	<u>1.778.641</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.602.719</b>	<b>1.798.463</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	13	633.980	633.980
reserva Legal		5.440	4.119
Utilidades Acumuladas		28.943	10.749
Utilidad del Ejercicio		<u>11.904</u>	<u>18.193</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>680.267</u></b>	<b><u>667.041</u></b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>2.282.986</u></b>	<b><u>2.465.504</u></b>

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

<b>INGRESOS</b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2008</u></b>	<b><u>2007</u></b>
Arriendos	2	337.531	253.096
Costos		<u>0</u>	<u>-49.894</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		337.531	203.202
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración		<u>-299.599</u>	<u>-39.899</u>
<b>TOTAL GASTOS</b>		<u>-299.599</u>	<u>-39.899</u>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<u>37.932</u>	<u>163.303</u>
<b>OTROS INGRESOS ( GASTOS)</b>			
Gastos bancarios		0	-134.877
Otros ingresos		<u>63</u>	<u>0</u>
<b>TOTAL OTROS</b>		63	-134.877
<b>Utilidad antes de Impuesto a la Renta y Reserva legal</b>		37.995	28.426
<b>Menos:</b>			
Impuesto a la Renta	11	24.769	7.309
Reserva Legal		<u>1.322</u>	<u>2.924</u>
<b>TOTAL</b>		<u>26.091</u>	<u>10.233</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>		<u>11.904</u>	<u>18.193</u>
		=====	=====

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 2008 Y 2007**  
(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Utilidades Acumuladas</b>	<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>Total</b>
<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>
Apropiación de utilidades 2006	0	0	10.535	-10.535	0
Utilidad del ejercicio 2007	0	2.924	0	18.193	21.117
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2007</b>	<b>633.980</b>	<b>4.119</b>	<b>10.749</b>	<b>18.193</b>	<b>667.041</b>
Apropiación de utilidades 2007	0	0	18.193	-18.193	0
Utilidad del ejercicio 2008	0	1.322	0	11.904	13.226
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2008</b>	<b><u>633.980</u></b>	<b><u>5.441</u></b>	<b><u>28.942</u></b>	<b><u>11.904</u></b>	<b><u>680.267</u></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 2008 Y 2007

(Expresados en U.S.Dólares Americanos)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	905.437	523.474
Pagado a proveedores y terceros	-283.299	-932.747
Otros gastos, neto	63	-134.877
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) en operación</b>	<u>622.201</u>	<u>-544.150</u>
 <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de Propiedades y equipo	<u>-451.229</u>	<u>-273.312</u>
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>	<u>-451.229</u>	<u>-273.312</u>
 <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos bancarios	-185.713	832.280
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) en financiamiento</b>	<u>-185.713</u>	<u>832.280</u>
 <b>AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	-14.741	14.818
 <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>17.605</u>	<u>2.787</u>
 <b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQU. DE EFECTIVO AL FIN DEL AÑO</b>	<u>2.864</u>	<u>17.605</u>
	=====	=====
 <b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD CÓN EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN</b>		
Utilidad	11.904	18.193
<b>Ajustes para conciliar la utilidad con el efectivo neto proveniente (utilizado) en operación:</b>		
Depreciación del activo fijo	49.881	49.895
Amortización del activo diferido	1.654	0
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Variación de cuentas por cobrar	567.906	270.378
Variación de cuentas por pagar	<u>-9.144</u>	<u>-882.616</u>
 <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN OPERACIÓN</b>	<u>622.201</u>	<u>-544.150</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 2008 Y 2007**  

---

**(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.

Durante los ejercicios económicos 2008 y 2007, se dedicó a la construcción y adecuaciones de las instalaciones 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: 20 años para galpones y 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).

**Impuesto a la Renta**.- Se reconocen en los resultados del año en función a su devengamiento (ver Nota 11).

**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.

QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN 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 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.

<b>Año terminado Diciembre 31</b>	<b>Variación Porcentual</b>
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><b>2008</b></u>	<u><b>2007</b></u>
Caja	400	400
Bancos	<u>2.464</u>	<u>17.205</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.864</u></b> =====	<b><u>17.605</u></b> =====

**NOTA 5 – CUENTAS POR COBRAR**

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

	<u><b>2008</b></u>	<u><b>2007</b></u>
Clientes	77.199	172.329
Impuestos	31.597	58.217
Otras cuentas por cobrar	<u>6.660</u>	<u>452.816</u>
<b>Total</b>	<b>115.456</b> =====	<b>683.362</b> =====

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN 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 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	Saldo Final 2008
Terrenos	75.000	0	75.000	440.475	515.475
Construcciones en proceso	659.069	273.312	932.381	10.824	943.205
Galpones y bodegas	633.880	0	633.880	0	633.880
Instalaciones	147.606	0	147.606	0	147.606
Equipos	<u>34.276</u>	<u>0</u>	<u>34.276</u>	<u>0</u>	<u>34.276</u>
<b>Subtotal</b>	<b>1.549.831</b>	<b>273.312</b>	<b>1.823.143</b>	<b>451.299</b>	<b>2.274.442</b>
Depreciación Acumulada	<u>-22.115</u>	<u>-49.895</u>	<u>-72.010</u>	<u>-49.881</u>	<u>-121.891</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.527.716</u></b>	<b><u>223.417</u></b>	<b><u>1.751.133</u></b>	<b><u>401.418</u></b>	<b><u>2.152.551</u></b>

**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>
Gastos de constitución	<u>16.536</u>	<u>16.536</u>
<b>Subtotal</b>	<b><u>16.536</u></b>	<b><u>16.536</u></b>
Amortización de gastos de constitución	<u>-4.961</u>	<u>-3.307</u>
<b>Total</b>	<b><u>11.575</u></b>	<b><u>13.229</u></b>
	<b>=====</b>	<b>=====</b>

**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>
Préstamo externo obtenido en agosto del 2008 a la tasa de interés del 9% anual.	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Total</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>0</u></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 2008 Y 2007**

(Expresados en U.S. Dólares Americanos)

**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>
Proveedores	7.763	15.663
Impuestos	1.078	500
Otras cuentas por pagar	<u>2.028</u>	<u>3.231</u>
<b>Total</b>	<b>9.791</b>	<b>19.394</b>
	=====	=====

**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>0</u>	<u>428</u>
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>428</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:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Utilidad del año terminado al 31 de diciembre	37.995	28.426
<b>Mas:</b>		
Gastos no deducibles	<u>61.079</u>	<u>811</u>
Base imponible para el impuesto a la renta tarifa 25%	<u>99.074</u>	<u>29.237</u>
<b>Impuesto a la renta</b>	<b>24.769</b>	<b>7.309</b>
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la Fuente	<u>27.005</u>	<u>16.482</u>
<b>Crédito Tributario</b>	<b>(2.236)</b>	<b>(9.173)</b>
	=====	=====

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

**QUINTA DE LOS LLANOS, QUINDELLAN 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 12 – 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>
<b>Obligaciones Bancarias:</b>		
Préstamo externo obtenido en agosto del 2007 a la tasa de interés del 10% anual.	0	1.000.000
Préstamo Local obtenido en agosto del 2006 a la tasa de interés del 10,4% anual.		
Garantías Asignadas -- Ver Nota 14.	<u>592.928</u>	<u>778.641</u>
<b>Total</b>	<b><u>592.928</u></b>	<b><u>1.778.641</u></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.

**NOTA 14 – GARANTIAS ASIGNADAS**

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

<b>Institución Financiera</b>	<b>Detalle de Garantías Asignadas</b>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Produbanco	Hipoteca sobre Terreno de la compañía ubicado en Calderón.	Cuantía Indeterminada	Cuantía Indeterminada

**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.