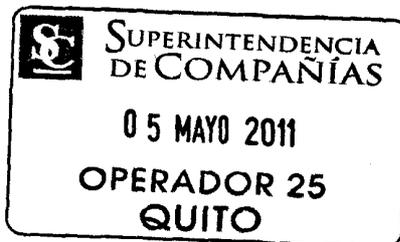


**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**PERIODO COMPRENDIDO ENTRE ENERO 1  
Y DICIEMBRE 31, 2010**

**INFORME DEL AUDITOR  
INDEPENDIENTE**



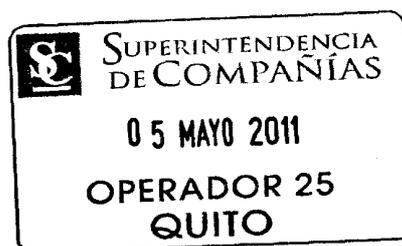
**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**

**INDICE**

- Informe del auditor independiente.
- Balances generales.
- Estados de resultados.
- Estado de flujos de efectivo.
- Estados de cambios en el patrimonio.
- Notas de los Estados financieros.

**Abreviatura usada:**

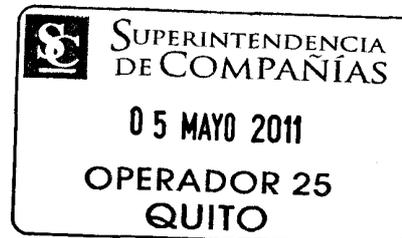
**US \$** - Dólar estadounidense



**INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

Abril 29 del 2011

A los Señores Accionistas de  
**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**  
Quito - Ecuador



1. He auditado los estados financieros que se adjuntan de **DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

**Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros**

2. La gerencia de la Compañía 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: el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales, difieren en ciertos aspectos de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Responsabilidad del Auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con normas

**Auditor Independiente Calificado**

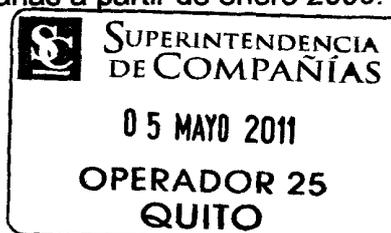
internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados Financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

4. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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 proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

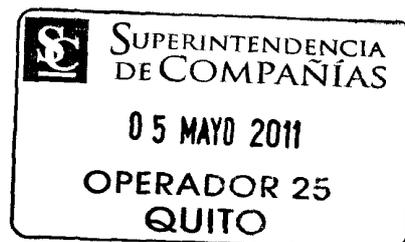
5. En mi opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
6. La compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. En consecuencia, los estados financieros adjuntos no tienen el propósito presentar la posición financiera, resultados operativos y flujo de efectivo de **DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.** de conformidad con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptados en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.
7. La superintendencia de Compañías con resolución de N°06.Q.ICl.-003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir de enero 2009.



**Auditor Independiente Calificado**

8. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2010, se emite por separado.

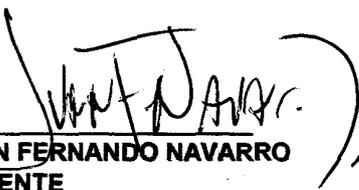
  
**Dr. Marco Acosta Vásquez**  
**CPA**  
**Reg. SC. 0488**  
**AUDITOR INDEPENDIENTE**





**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**EN DOLARES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

ACTIVO	NOTAS	AÑO 2010	AÑO 2009
<b>CORRIENTE</b>			
CAJA BANCOS	3	7.457,30	257.499,66
CUENTAS POR COBRAR	4	75.668,82	816.445,28
PAGOS ANTICIPADOS	5	11.945,50	12.160,19
INVERSIONES CORRIENTES	6	85.000,00	-
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>180.071,62</b>	<b>1.086.105,13</b>
<b>NO CORRIENTE</b>			
ACTIVO FIJO NETO	7	135.354,89	318.301,76
OTROS ACTIVOS		-	260,24
INVERSIONES	8	3.229.105,51	2.428.538,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>3.364.460,40</b>	<b>2.747.100,00</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>3.544.532,02</b>	<b>3.833.205,13</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>CORRIENTE</b>			
CUENTAS POR PAGAR		8.731,00	26.159,72
OBLIGACIONES SOCIALES		183,60	65,02
OBLIGACIONES FISCALES		1.235,79	539,57
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		-	1.787.168,60
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	9	<b>10.150,39</b>	<b>1.813.932,91</b>
<b>LARGO PLAZO</b>			
DIVIDENDOS POR PAGAR	10	995.459,14	-
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>		<b>995.459,14</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.005.609,53</b>	<b>1.813.932,91</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
CAPITAL SOCIAL		2.000,00	2.000,00
RESERVAS		1.206.649,68	1.206.649,68
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES		810.622,54	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		519.650,27	810.622,54
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	11	<b>2.538.922,49</b>	<b>2.019.272,22</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>3.544.532,02</b>	<b>3.833.205,13</b>

  
**JUAN FERNANDO NAVARRO**  
 GERENTE

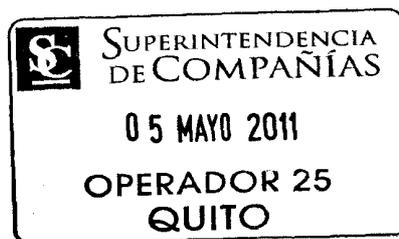
  
**ING. IVAN MALDONADO**  
 CONTADOR

**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	NOTAS	AÑO 2010	AÑO 2009
INGRESOS		736.831,21	996.669,18
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>12</b>	<b>736.831,21</b>	<b>996.669,18</b>
<b>GASTOS</b>	<b>13</b>	<b>217.180,94</b>	<b>186.046,64</b>
GASTOS ADMINISTRATIVOS		213.049,18	185.828,16
GASTOS FINANCIEROS		4.131,76	218,48
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>519.650,27</b>	<b>810.622,54</b>
100% DIVIDENDOS PERCIBIDOS EXENTOS		636.952,84	988.019,40
100% OTRAS RENTAS EXENTAS		-	8.649,78
<b>PÉRDIDA GRAVABLE</b>		<b>- 117.302,57</b>	<b>- 186.046,64</b>

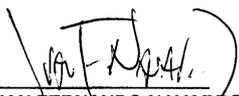
  
**JUAN FERNANDO NAVARRO**  
 GERENTE

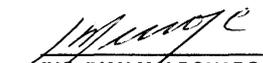
  
**ING. IVAN MALDONADO**  
 CONTADOR



**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2010**  
**EN DÓLARES**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	AÑO 2010	AÑO 2009
Recibido de clientes	1.477.608	618.113
Pagado a Proveedores, Empleados y otros	-1.048.021	1.402.347
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>429.586</b>	<b>2.020.460</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Inversiones	-594.629	576.213
Adquisición de Activos y Otros	-85.000	-176.279
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-679.629</b>	<b>399.934</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Resultado de ejercicios anteriores y dividendos	0	-2.181.003
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>0</b>	<b>-2.181.003</b>
<b>VARIACIÓN DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>-250.042</b>	<b>239.391</b>
<b>SALDO INICIAL DE EFECTIVO</b>	<b>257.500</b>	<b>18.109</b>
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>7.457</b>	<b>257.500</b>

  
**JUAN FERNANDO NAVARRO**  
GERENTE

  
**ING. IVAN MALDONADO**  
CONTADOR



**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE CAMBIO DE PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
 (Expresado en Dólares Americanos)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidades Acumulados</u>	<u>Resultado Ejerc. Actual</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>2.000,00</u>	<u>30.504,86</u>	<u>1.170.915,77</u>	<u>5.229,05</u>	-	<u>810.622,54</u>	<u>2.019.272,22</u>
Cálculo Reserva Legal resultado 2009	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia utilidad neta 2009	-	-	-	-	810.622,54	- 810.622,54	-
Resultado ejercicio económico 2010	-	-	-	-	-	519.650,27	<b>519.650,27</b>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>2.000,00</u>	<u>30.504,86</u>	<u>1.170.915,77</u>	<u>5.229,05</u>	<u>810.622,54</u>	<u>519.650,27</u>	<u>2.538.922,49</u>

  
**JUAN FERNANDO NAVARRO**  
 GERENTE

  
**ING. IVAN MALDONADO**  
 CONTADOR

 SUPERINTENDENCIA  
 DE COMPAÑÍAS  
 05 MAYO 2011  
 OPERADOR 25  
 QUITO

---

**DEFILO INVERSIONES CIA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**

---

**NOTA 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

Defilo Inversiones Cia. Ltda. Fue constituida legalmente como una compañía de responsabilidad limitada, en la ciudad de San Francisco de Quito Capital de la República del Ecuador el 12 de mayo de 1983.

Su objeto social según, lo señala la escritura de constitución, es edificar, construir, urbanizar, adquirir bienes inmuebles urbanos y rurales; también podrá dedicarse a la administración de los mismos o de bienes arrendados.

Los estados financieros han sido preparados en U. S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los Estados Financieros.-**

Los estados financieros han sido preparados con base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en el cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante las pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC # 17.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Ingresos.-**



Los ingresos son registrados conforme se realiza la comercialización de los servicios de arrendamiento y asesoría técnica o de venta de bienes inmuebles, estos se registran cuando se ejecuta el proceso de facturación en el sistema.

**c) Activo fijo.-**

Se muestra el costo histórico o el valor ajustado y convertido en dólares de acuerdo con lo establecido en el NEC N. 17, según corresponda, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retenidos se recargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se imputan a los resultados del año en curso.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

**d) Reserva de capital.-**

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reserva originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

**e) Aporte Futuras Capitalizaciones.-**

Incluye los aportes entregados por los accionistas de la empresa y que en el futuro permitirán capitalizar a la empresa, la misma que se deberá perfeccionar a través de la elaboración de la respectiva escritura de aumento de capital.

**NOTA 3. BANCOS**

El saldo de este rubro es como sigue:

	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
Banco Pacífico	7.457,30	257.499,66
<b>TOTAL</b>	<b>7.457,30</b>	<b>257.499,66</b>

**Bancos:** Representa el saldo de la cuenta corriente del Banco Pacífico que mantiene la empresa al 31 de Diciembre. Esta cuenta se encuentra conciliada a la fecha de cierre del balance.



**NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de cuentas por cobrar, es como sigue:

	<b>***Diciembre 31 ***</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Grupo Futuro	44.874,58	
Sebastián Navarro	-	22.482,59
Santiago Navarro		-
Diego Navarro	54,90	1.172,78
Mabel Stevenson	560,17	593,46
Pedro Navarro		2.939,00
Adrián Navarro		-
Fernando Navarro		4.632,94
Serena Navarro	273,03	-
Sabina Santander	1.500,00	320,00
Gangotena Raúl	10.000,00	10.000,00
Maldonado Luis		1.000,00
Proyecto Soamso		772.337,01
Préstamo Piedad Bravo	3.000,00	
Préstamo Betina Carvajal	12.100,00	
Sandra Bonilla	2.000,00	
CxC Intereses Banco Procredit	1.306,14	
<b>TOTAL</b>	<b>75.668,82</b>	<b>816.445,28</b>

**NOTA 5. PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de los pagos anticipados, es como sigue:

	<b>***Diciembre 31 ***</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Seguros Anticipados	11.945,50	12.160,19
<b>TOTAL</b>	<b>11.945,50</b>	<b>12.160,19</b>

**NOTA 6. INVERSIONES CORRIENTES**

El Saldo de esta cuenta es como sigue:





	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
Banco Promerica	85.000,00	-
<b>TOTAL</b>	<b>85.000,00</b>	<b>-</b>

**NOTA 7. ACTIVO FIJO**

La composición del saldo de la cuenta Activo No Corriente en los años 2010 y 2009, fue como sigue:

	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
<b>Activo no Depreciable</b>		
Terrenos	8.305,85	8.305,85
<b>Activo Depreciable</b>		
Edificios	104.745,12	314.669,77
Muebles y Enseres	9.956,27	3.820,37
Maquinaria y Equipo	79.106,01	77.426,01
Equipo de Cómputo	4.823,05	3.833,05
Vehículos	124.578,56	124.578,56
Biblioteca	2.459,00	2.459,00
(-) Depreciación Acumulada	- 198.618,97	- 221.350,75
<b>ACTIVO FIJO NETO</b>	<b>135.354,89</b>	<b>318.301,76</b>

Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, estos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil.

**NOTA 8. INVERSIONES LARGO PLAZO**

Un resumen de inversiones a largo plazo es como sigue:

	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
Rosas del Monte	80.380,00	80.380,00
Pontetresa	14.468,00	14.468,00
Proyecto Soamsa	1.123.822,51	-
Grupo Futuro	2.010.435,00	2.333.690,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.229.105,51</b>	<b>2.428.538,00</b>

**NOTA 9. PASIVO CORRIENTE**

Un resumen del Pasivo Corriente, es como sigue:

**1. PROVEEDORES**

	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
Seguros Equinoccial	7.858,96	6.159,72
Equivida	872,04	-
Pedro Navarro	-	20.000,00
Proauto	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>8.731,00</b>	<b>26.159,72</b>

**2. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Obligaciones sociales	183,60	65,02
Obligaciones Fiscales	1.235,79	539,57
<b>TOTAL</b>	<b>1.419,39</b>	<b>604,59</b>

Estos saldos corresponden a valores pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios, así como a impuestos pendientes de pago. Incluye valores pendientes de pago a los empleados, administración tributaria, seguridad social.

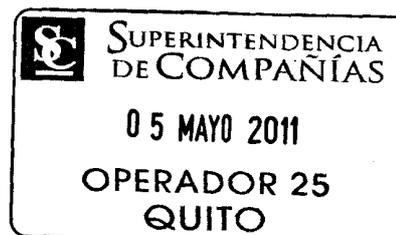
**NOTA 10. PASIVO LARGO PLAZO**

La composición de esta cuenta es como sigue:

	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
Dividendos por Pagar	995.459,14	1.787.168,60
<b>TOTAL</b>	<b>995.459,14</b>	<b>1.787.168,60</b>

**NOTA 11. PATRIMONIO**

Un resumen del Patrimonio es como sigue:



	***Diciembre 31 ***	
	2010	2009
1.- Capital Social	2.000,00	2.000,00
2.- Reservas	1.206.649,68	1.206.649,68
3.- Resultados de Ejercicios Anteriores	810.622,54	-
1.- Resultados ejercicio	519.650,27	810.622,54
<b>TOTAL</b>	<b>2.538.922,49</b>	<b>2.019.272,22</b>

1. El capital social de Defilo Inversiones Cia. Ltda. se compone de 2.000 acciones valoradas en 1 dólar cada una.
2. Este rubro incluye las reservas consideradas en los ejercicios económicos.
3. Registra los resultados acumulados de años anteriores.
4. Es el resultado de las operaciones generadas en el ejercicio actual.

#### **NOTA 12. INGRESOS**

Corresponde a los valores recibidos por dividendos en inversiones que la empresa mantiene en otras empresas.

#### **NOTA 13. GASTOS**

**Gastos Administrativos.-** El rubro de gastos administrativos al 31 de diciembre de 2010, está conformado por los gastos que sustentan el movimiento operativo de la empresa.

**Gastos Financieros.-** Corresponde a los valores debitados por manejo y mantenimiento de la cuenta corriente de la empresa.

#### **NOTA 14.- SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La compañía ha cumplido con todas las obligaciones tributarias, como son el Impuesto al Valor Agregado, las Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, el pago de los anticipos de impuesto a la renta y la declaración anual.

