

**INMOBILIARIA
PAD CIA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2010

DE COMPANIA
28 NOV. 2011
OPERADOR 16
QUITO

**INMOBILIARIA
PAD CIA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2010

CONTENIDO:

Opinión de los Auditores Externos Independientes

Componentes de los Estados Financieros Auditados

Balance General

Estado de Resultados

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Definiciones:

US\$: Expresado en dólares

NEC : Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

PYME: Pequeñas y Medianas Empresas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de:

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.

Informe sobre los estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y el estado de resultados, estado de evolución del patrimonio y flujos de efectivo, por el período terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea por fraude o por error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como, evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión sin salvedades.

DE COMPANIA
28 NOV. 2011
OPERADOR 16
QUITO

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto a todo lo importante la posición financiera de **INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010 y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el cierre del ejercicio en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Informe sobre otros requisitos legales

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito, 14 de octubre del 2011



Christian Valenzuela
Socio

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC. RNAE No. 750

DECOMPANIA
28 NOV. 2011
OPERADOR 16
QUITO

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Nota</u>	
ACTIVO CORRIENTE		
Caja - bancos	3	15,927
Cuentas por cobrar		9,092
Empleados		3,905
Impuestos y pagos anticipados		37,002
Total activo corriente		<u>65,926</u>
PROPIEDAD Y EQUIPOS - neto	4	24,327
INVERSIONES LARGO PLAZO	5	3,025,275
TOTAL ACTIVO		<u><u>3,115,528</u></u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Proveedores		135
Obligaciones patronales		1,053
Obligaciones tributarias		96
Total pasivo corriente		<u>1,284</u>
PASIVO LARGO PLAZO		
Socios	6	463,028
Total pasivo largo plazo		
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS	7	2,651,216
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u><u>3,115,528</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS

POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE

EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en dólares)

	<u>Nota</u>	
INGRESOS		
Ventas		2,355
Dividendos recibidos		47,703
		<hr/>
Total ingresos		50,058
COSTOS Y GASTOS		
Administrativos		24,206
Mantenimiento hacienda		9,043
Mantenimiento campos		8,112
Mantenimiento caballos		14,652
		<hr/>
Total gastos		56,013
PÉRDIDA NETA	8	<hr/> <u>(5,955)</u> <hr/>

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
 (Expresado en dólares)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Reserva por valuación	Resultados acumulados	Pérdida neta	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2009		10,000	132	25,820	2,040,842	(40,756)	(37,047)	1,998,991
Revaluación de inversiones según NEC 18	7				658,180			658,180
Transferencia a resultados acumulados						(37,047)	37,047	
Pérdida neta							(5,955)	(5,955)
Saldos al 31 de diciembre del 2010		10,000	132	25,820	2,699,022	(77,803)	(5,955)	2,651,216

Las notas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL PERIODO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACION

Efectivo provisto por clientes	2,355
Efectivo utilizado en proveedores	(29,130)
Efectivo utilizado en empleados	(26,166)
Efectivo provisto por otros	33,440
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(19,501)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION

Efectivo utilizado en propiedad y equipos	(20,960)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(20,960)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Efectivo provisto por préstamos de socios	47,899
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>47,899</u>

AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO 7,438

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO 8,489

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO 15,927

Las notas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACION ENTRE LA PERDIDA NETA Y EL FLUJO DE OPERACIÓN

POR EL PERIODO ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

(Expresado en dólares)

Pérdida neta	(5,955)
---------------------	---------

Partidas de conciliación entre la pérdida neta y el flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación

Depreciaciones	2,302
Provisiones sociales	984

Pérdida conciliada	<u>(2,669)</u>
---------------------------	----------------

Cambios netos en el Capital de Trabajo

Aumento de cuentas por cobrar	(4,705)
Disminución de empleados	7,298
Aumento de impuestos y pagos anticipados	(14,268)
Disminución de proveedores	(1,326)
Disminución de obligaciones patronales	(3,836)
Aumento de obligaciones tributarias	5

Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u><u>(19,501)</u></u>
--	------------------------

Las notas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010
EXPRESADAS EN DOLARES DE E.U.A.**

1. IDENTIFICACION Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA., fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 14 de septiembre de 1989. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital social es de US\$ 10.000 que está constituido por 1.000 participaciones de US\$ 10,00 cada una.

La compañía tiene como objeto la adquisición a cualquier título o modo de bienes inmuebles, su venta, permuta, administración, arrendamientos, tanto urbanos como rurales. La compañía se dedicará también a la explotación, renta y comercialización de frutos civiles o naturales de los bienes que administre, adquiera o arrienda, etc.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y sus transacciones se registran con base al costo histórico. La aplicación de estas normas involucra el registro de estimaciones realizadas por la Gerencia para valorar adecuadamente algunos activos y pasivos presentados en los Estados Financieros.

La Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 06.Q.ICI.004 del 4 de septiembre del 2006, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's y dispone que las referidas normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

El 31 de diciembre del 2008 se emite la Resolución No. 08.QIJ.0011 en la que se decide prorrogar la fecha de adopción de las NIIF, para lo cual se establece un cronograma de aplicación que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012, dividida en tres grupos de compañías las cuales tendrán sus períodos de transición en los años 2009, 2010 y 2011.

Con resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 de noviembre del 2010, la Superintendencia de Compañías acogió la clasificación de PYMES, en concordancia con la normativa implantada por la Comunidad Andina.

Con fecha 12 de enero del 2011, se emite la resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11, en la cual se clarifica las características que deben tener las compañías para que puedan ser consideradas como PYME's y por lo tanto aplique las NIIF para PYME's. Las demás compañías que estaban dentro del tercer grupo y no cumplan con estas características están obligadas a adoptar las NIIF completas en la preparación de sus estados financieros.

INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA., de acuerdo con el cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías, debe iniciar el proceso de adopción de las NIIF a partir del año 2011 y emitirá sus primeros estados financieros bajo esta normativa en el año 2012.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía para la preparación de sus Estados Financieros:

a. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **INMOBILIARIA PAD CIA. LTDA.**, es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

b. Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente.

c. Período de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otros son iguales es decir de un año calendario, con la finalidad de poder establecer comparaciones y realizar análisis sobre los objetivos de producción, para una adecuada toma de decisiones.

d. Cuentas por Cobrar

Son reconocidas y registradas con la respectiva factura original de venta, neto de descuentos.

e. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir cuando se ha producido la entrega del bien o la prestación del servicio al comprador en cualquier forma, independientemente de su cobro.

f. Reconocimiento de Gastos

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

g. Propiedad y equipos

Los saldos de propiedad y equipos están registrados a su costo histórico en dólares.

Las ganancias, pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

h. Depreciaciones

La depreciación se registra en resultados, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales:

Maquinaria y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%
Edificios	5%

Los gastos por depreciación del costo del activo se registran en los resultados del año.

i. Inversiones Largo Plazo

Las inversiones a largo plazo se registran al costo al momento de adquirirlas y posteriormente se ajustan en base al método del monto revaluado.

Los aumentos en el valor en libros de las inversiones a largo plazo, provenientes de su revaluación, se acreditan al interés de los accionistas como un superávit por revaluación; las disminuciones son compensadas con este superávit y posteriormente se registran directamente en los resultados del período.

j. Participación a Trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía pagaría a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio antes de impuestos. Al 31 de diciembre del 2010 la compañía generó pérdidas como resultado de su operación.

k. Impuesto a la Renta

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía, está gravada a la tasa del 25%. De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta. Al 31 de diciembre del 2010 la compañía generó pérdidas como resultado de su operación.

l. Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 5% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que esta alcance por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2010 la compañía generó pérdidas como resultado de su operación.

3. CAJA - BANCOS

Los saldos en caja y bancos al 31 de diciembre del 2010 corresponden a:

	Saldo
Fondo rotativo	300
Banco del pacífico	15,627
Total	15,927

4. PROPIEDAD Y EQUIPOS - neto

Al 31 de diciembre del 2010 se presentaron los siguientes movimientos en propiedad y equipos:

	Saldo al Inicio	Adiciones	Saldo al Final
Maquinarias y Herramientas	81,910	20,960	102,870
Muebles y Enseres	5,790		5,790
Vehículos	3,571		3,571
Edificios	16,283		16,283
Total	107,554	20,960	128,514
(-) Depreciación Acumulada	(101,885)	(2,302)	(104,187)
Total	5,669	18,658	24,327

5. INVERSIONES LARGO PLAZO

Inmobiliaria PAD Cia. Ltda., al 31 de diciembre del 2010 mantiene las siguientes inversiones en compañías:

Compañías	Acciones/ Participaciones al inicio	Acciones/ Participaciones al final	Valor Nominal	Valor Nominal Total	% Participación
Industrias Ales C.A.	533,254	608,410	1.00	608,410	1.7894%
Banco Internacional S.A.	13,633	15,165	1.00	15,165	0.1532%
El Rosedal		353,400	1.00	353,400	0.30%
Codesa	1,549	1,684	1.00	1,684	0.0500%
Ecasa	26,439	26,439	0.004	106	0.0012%
Banco de Machala S.A.	1,991	2,212	1.00	2,212	0.0074%
Confiteca C.A.	9,420	10,990	1.00	10,990	0.1385%
Novopan S.A.	24,401	35,988	1.00	35,988	0.1363%
Ponce Yepes S.A.	1,887	1,887	1.00	1,887	0.0009%
Zulac S.A.	11,625	11,625	1.00	11,625	6.4580%
Zuleta y Anexas Cia. Ltda.	9,153	9,153	0.04	366	10.7800%
Socieplast S.A.		16,713	1.00	16,713	3.2140%

El movimiento de inversiones durante el período 2010 es el siguiente:

	Saldo al Inicio	Valor Patrimonial Proporcional	Saldo al Final
Industrias Ales C.A.	869,912	401,342	1,271,254
Banco Internacional S.A.	19,632	2,509	22,141
El Rosedal		297,744	297,744
Codesa	5,968	1,362	7,330
Ecasa	106,549	(106,443)	106
Banco de Machala S.A.	2,489	(277)	2,212
Confiteca C.A.	21,048	2,189	23,237
Novopan S.A.	53,896	14,661	68,557
Ponce Yepes S.A.	2,658	63	2,721
Zulac S.A.	18,546	1,302	19,849
Zuleta y Anexas Cia. Ltda.	1,266,397	(10,290)	1,256,107
Socieplast S.A.		54,017	54,017
Total	2,367,095	658,180	3,025,275

6. SOCIOS

Los valores aportados por los Socios para la operación del negocio ascienden a US\$ 463,028, los mismos que no generan intereses y no se han fijado fechas de vencimiento para la cancelación de estos préstamos.

7. PATRIMONIO

Reserva de Capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización, han sido transferidos a esta cuenta y puede ser utilizada para compensar pérdidas del ejercicio o acumuladas y para realizar incrementos de capital.

Reserva por Valuación

El saldo de esta reserva se conforma de la aplicación uniforme y consistente del método de monto revaluado para las inversiones a largo plazo que mantiene la compañía. Los incrementos en las inversiones generan un incremento de esta cuenta, que al 31 de diciembre del 2010 alcanza a US\$ 2,699,022; cualquier disminución en el valor de las inversiones es afectada también a esta cuenta.

8. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en los periodos 2010, se calcula en un 25% sobre las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de socios nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

La compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... "Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo".

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el periodo.

La conciliación tributaria realizada por la compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para este periodo fue la siguiente:

Detalle	Valor
= Pérdida Contable	(5,955)
(-) Ingresos exentos	(47,703)
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	7,155
(=) Pérdida tributaria	<u>(46,502)</u>

Contingencias

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto están abiertos para revisión los ejercicios 2008 al 2010.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 1 de enero del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 14 de octubre del 2011, no se han producido eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

DECOMPANIA
28 NOV. 2011
OPERADOR 16
QUITO