

15473A



LAFRADEL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

LAFRADEL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008

**INDICE**

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

US\$ - Dólar estadounidense

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Al Accionista y Representante Legal de

**Lafradel S.A.**

Quito, 16 de abril del 2010

*Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Lafradel S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

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

2. La Administración de Lafradel S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

*Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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

Al Accionista y Representante Legal de  
**Lafradel S.A.**  
Quito, 16 de abril del 2010

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

*Opinión*

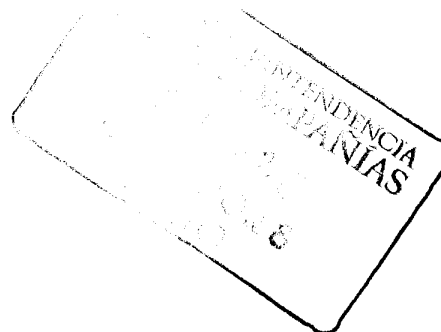
4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Lafradel S.A. al 31 de diciembre del 2009, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*PricewaterhouseCoopers*

No. de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 011

*Carlos R. Cruz*

Carlos R. Cruz  
Socio  
No. de Licencia  
Profesional: 25984




**LAFRADEL S.A.**

**BALANCES GENERALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo		<u>5,998</u>	<u>15,358</u>	Documentos y cuentas por pagar			
Total del activo corriente		<u>5,998</u>	<u>15,358</u>	Accionista	6	145,994	138,994
				Otras		<u>2,208</u>	<u>2,041</u>
				Total del pasivo corriente		148,202	141,035
<b>ACTIVO FIJO, neto</b>	3	3,018,238	3,018,680				
<b>OTROS ACTIVOS</b>	4	<u>6,013</u>	<u>11,984</u>	<b>PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)</b>		<u>2,882,047</u>	<u>2,904,987</u>
Total del activo		<u><u>3,030,249</u></u>	<u><u>3,046,022</u></u>	Total del pasivo y patrimonio		<u><u>3,030,249</u></u>	<u><u>3,046,022</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Miguel Angel Durán  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
 Patricia Crespo  
 Directora de Finanzas

LAFRADEL S.A.


**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos operativos			
Contribuciones y patentes	2d)	(11,955)	(19,939)
Amortización de gastos de constitución	4	(5,971)	(5,971)
Otros		<u>(5,014)</u>	<u>(4,794)</u>
Pérdida neta del año		<u><u>(22,940)</u></u>	<u><u>(30,704)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Miguel Angel Durán  
Representante Legal



Patricia Crespo  
Directora de Finanzas

**LAFRADEL S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero del 2008	335,500	2,665,000	(64,809)	2,935,691
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,704)</u>	<u>(30,704)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	335,500	2,665,000	(95,513)	2,904,987
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(22,940)</u>	<u>(22,940)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	<u>335,500</u>	<u>2,665,000</u>	<u>(118,453)</u>	<u>2,882,047</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Miguel Angel Durán  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Patricia Crespo  
Directora de Finanzas


**LAFRADEL S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2009	2008
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta del año		(22,940)	(30,704)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Amortización	4	<u>5,971</u>	<u>5,971</u>
		(16,969)	(24,733)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por pagar		<u>7,167</u>	<u>47,276</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		<u>(9,802)</u>	<u>22,543</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
(Bajas) adiciones de activo fijo, neto	3	<u>442</u>	<u>(10,234)</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		<u>442</u>	<u>(10,234)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo		(9,360)	12,309
Efectivo al inicio del año		<u>15,358</u>	<u>3,049</u>
Efectivo al final del año		<u><u>5,998</u></u>	<u><u>15,358</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 8 son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Miguel Angel Durán  
Representante Legal

  
Patricia Crespo  
Directora de Finanzas



**LAFRADEL S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

**NOTA 1 - OBJETO SOCIAL Y OPERACIONES**

La Compañía fue constituida el 7 de octubre del 2005. Su objetivo principal es el desarrollo inmobiliario, esto es, la compra - venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

Lafradel S.A. es parte relacionada de la Universidad de Las Américas, la cual se dedica, entre otras actividades, a brindar servicios de educación superior en el Ecuador, en vista que la Administración de la Universidad ejerce influencia significativa, tiene poder para decidir la planeación, dirección y control de la Compañía.

Durante el 2009 y 2008, la Compañía no generó ingresos operativos. Esta situación obedece a que el principal activo de la Compañía es un terreno ubicado en la Avenida de los Granados E12-41, Quito - Ecuador, sobre el cual su único accionista, Servicios Profesionales Ad Portas S.A., construyó una nueva sede universitaria con el propósito de arrendarla a la Universidad de las Américas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con su principal accionista.

Durante el 2009 los mercados financieros mundiales repuntaron y la crisis por la que atravesaron está siendo lentamente superada, sin embargo, temas como desempleo y por ende disminución en la demanda de los consumidores continúan afectando a la economía mundial. Al respecto la Administración informa que la indicada situación no ha ocasionado efectos importantes en las operaciones de la Compañía; sin embargo, efectuará un seguimiento cercano a su evolución con el fin de anticipar cualquier efecto que pudiera presentarse.

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

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

**a) Preparación de los estados financieros -**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad ("NEC") y, excepto por los activos fijos que se encuentran valorados como se describe en la Nota 2 c), están basados en el costo histórico.

## **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

(Continuación)

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 las 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) Efectivo -**

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos locales.

**c) Activo fijo -**

El terreno se muestra al valor resultante de un avalúo registrado durante el año 2006, preparado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. El ajuste resultante fue registrado como un mayor valor del activo con contrapartida en la cuenta "Reserva por valuación" incluida en el patrimonio (Ver literal g) siguiente). El registro contable de dicho incremento se encuentra pendiente de aprobación por parte de la Junta General de Accionistas. El saldo neto ajustado del activo fijo no excede, en su conjunto, el valor de utilización económica.

**d) Reconocimiento de gastos operativos -**

Los gastos operativos se contabilizan por el método del devengado. El rubro "Contribuciones y patentes" corresponden principalmente al pago de: contribuciones a la Superintendencia de Compañías a la tasa del 1.5% por mil sobre los activos y patentes municipales.

**e) Participación de los trabajadores en las utilidades, jubilación patronal y desahucio -**

Debido a que la Compañía no tiene empleados no corresponde contabilizar cargos por estos conceptos.

**f) Impuesto a la renta -**

Debido a que la Compañía generó pérdidas en los ejercicios 2009 y 2008 no corresponde la contabilización de provisiones para este impuesto. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**  
(Continuación)

**g) Reserva por valuación -**

Esta reserva se originó en el revalúo técnico del terreno que se describe en el literal c) anterior. El saldo acreedor de la "Reserva por valuación" podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable al accionista al liquidarse la Compañía.

**h) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF"):**

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual, éstas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Para el caso de Lafradel S.A. por ser una empresa cuyo activo total, al 31 de diciembre del 2007 fue inferior a US\$4,000,0000, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Entre otros aspectos de dicha resolución, se establece que la Compañía deberá elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2011 un cronograma de implementación, hasta septiembre del 2011 la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF con estados financieros cortados al 1 de enero del 2011 y, posteriormente, con estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para Lafradel S.A., al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar la aprobación de la Junta General de Accionistas, o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIF. Mediante el cual indica, entre otros aspectos, que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

**NOTA 3 - ACTIVO FIJO**

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

(Véase página siguiente)

**NOTA 3 - ACTIVO FIJO**  
(Continuación)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Terreno	3,000,000	3,000,000
Construcciones en curso	<u>18,238</u>	<u>18,680</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,018,238</u></u>	<u><u>3,018,680</u></u>
Movimiento:		
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio	3,018,680	3,008,446
(Bajas) adiciones, netas	<u>(442)</u>	<u>10,234</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,018,238</u></u>	<u><u>3,018,680</u></u>

**NOTA 4 - OTROS ACTIVOS**

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	Tasa anual de amortización %
Cargos diferidos	<u>29,854</u>	<u>29,854</u>	20
	29,854	29,854	
Menos:			
Amortización acumulada	<u>(23,841)</u>	<u>(17,870)</u>	
	<u><u>6,013</u></u>	<u><u>11,984</u></u>	

Movimiento:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo al inicio	11,984	17,955
Amortización del año	<u>(5,971)</u>	<u>(5,971)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>6,013</u></u>	<u><u>11,984</u></u>

## **NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA**

### **a) Situación fiscal -**

Los años 2006 a 2009 están sujetos a una posible fiscalización.

### **b) Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -**

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieron dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Al 31 de diciembre del 2009, las pérdidas tributarias acumuladas, ascienden a US\$118,453 (2008: US\$95,513).

### **c) Cambios en la legislación -**

La Ley Reformatoria a la ley de régimen tributario interno y a la Ley reformatoria para la equidad tributaria publicada el 23 de diciembre del 2009, entre otros, introdujo los siguientes cambios en materia tributaria aplicables a partir del año 2010: i) criterios para definir partes relacionadas por presunción, ii) aspectos a considerar para el pago de dividendos, iii) límites de deducibilidad de gastos indirectos asignados del exterior, iv) criterios de exención para la aplicación del régimen de precios de transferencia, v) criterios y bases para el cálculo y pago del anticipo de Impuesto a la renta, vi) IVA en la importación de servicios y vii) aumento del Impuesto a la salida de divisas al 2%.

## **NOTA 6 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON SU ACCIONISTA**

Durante el 2009 y 2008, la Compañía recibió de su accionista fondos para sus operaciones por US\$7,000 (2008: US\$56,629), por los cuales, al 31 de diciembre del 2009 la Compañía registra una cuenta por pagar de US\$ 145,994 (2008: US\$138,994). Dichos fondos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago.

## **NOTA 7 - CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2009 y 2008 comprende 335,500 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

## **NOTA 8 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de emisión de estos estados financieros (16 de abril del 2010), no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.