



LAFRADEL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009



11

INDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista

Lafradel S.A.

Quito, 24 de mayo del 2011

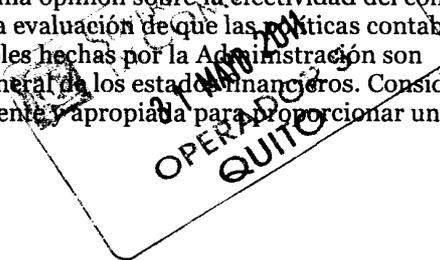
1. Hemos auditado los estados financieros (no consolidados) que se acompañan de Lafradel S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un 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 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas 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.





Lafradel S.A.
Quito, 24 de mayo del 2011

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 2010 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.

Asunto que requiere énfasis

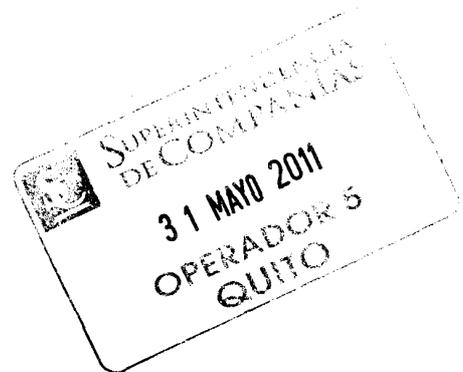
5. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre el asunto descrito en la Nota 1 a los estados financieros de la Compañía, en la cual, la Administración informa que en el año 2011 concluirá un proceso de fusión por absorción entre Servicios Profesionales Adpoptas S.A. (entidad absorbente y relacionada) y Servicios Profesionales Alamenda Sant Cia. Ltda. y la Compañía (entidades absorbidas). Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en dicha Nota.

PricewaterhouseCoopers

No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías: 011

Carlos R. Cruz

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

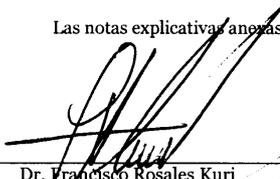


LAFRADEL S.A.

BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
 (Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2010	2009	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2010	2009
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo		<u>8,713</u>	<u>5,998</u>	Documentos y cuentas por pagar			
Cuentas por cobrar				Accionista	6	201,097	145,994
Otros		<u>18,056</u>	<u>-</u>	Otras		<u>-</u>	<u>2,208</u>
Total del activo corriente		26,769	5,998	Total del pasivo corriente		201,097	148,202
PROPIEDADES	3	3,018,238	3,018,238				
OTROS ACTIVOS	4	<u>-</u>	<u>6,013</u>	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		<u>2,843,910</u>	<u>2,882,047</u>
Total del activo		<u>3,045,007</u>	<u>3,030,249</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>3,045,007</u>	<u>3,030,249</u>

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


 Dr. Francisco Rosales Kuri
 Representante Legal


 Patricia Crespo
 Directora de Finanzas

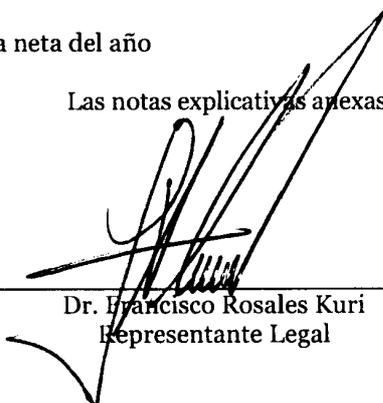


LAFRADEL S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Gastos operativos			
Contribuciones y patentes	2d)	(11,909)	(11,955)
Amortización de gastos de constitución	4	(6,013)	(5,971)
Otros		<u>(2,285)</u>	<u>(5,014)</u>
Pérdida antes de impuestos		(20,207)	(22,940)
Impuesto a la renta		<u>(17,931)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta del año		<u><u>(38,138)</u></u>	<u><u>(22,940)</u></u>

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



Dr. Francisco Rosales Kuri
Representante Legal



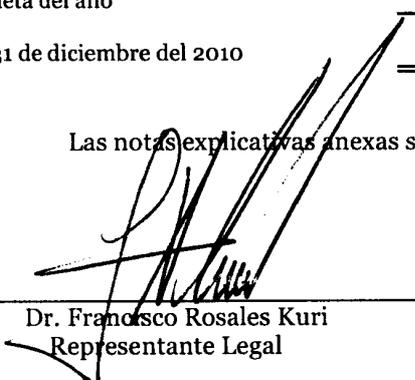
Patricia Crespo
Directora de Finanzas

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 de 2009	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	335,500	2,665,000	(118,453)	2,882,047
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(38,138)</u>	<u>(38,138)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>335,500</u>	<u>2,665,000</u>	<u>(156,590)</u>	<u>2,843,910</u>

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



Dr. Francisco Rosales Kuri
Representante Legal



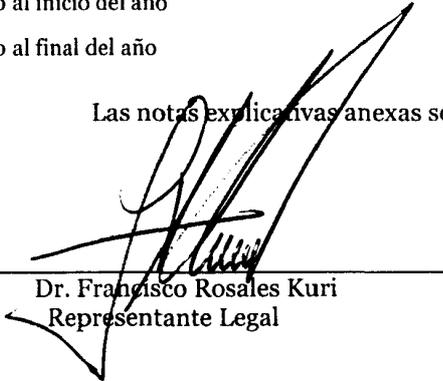
Patricia Crespo
Directora de Finanzas

LAFRADEL S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2010	2009
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(38,138)	(22,940)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Amortización	4	<u>6,013</u>	<u>5,971</u>
		(32,125)	(16,969)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		(18,056)	-
Documentos y cuentas por pagar		<u>52,896</u>	<u>7,167</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>2,715</u>	<u>(9,802)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activo fijo, neto	3	<u>-</u>	<u>442</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>442</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		2,715	(9,360)
Efectivo al inicio del año		<u>5,998</u>	<u>15,358</u>
Efectivo al final del año		<u><u>8,713</u></u>	<u><u>5,998</u></u>

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


Dr. Francisco Rosales Kuri
Representante Legal


Patricia Crespo
Directora de Finanzas

LAFRADEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 2010 y 2009, 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.

A la fecha de preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía informa que en julio del 2011 la Superintendencia de Compañías autorizó la fusión por absorción de Servicios Profesionales Adportas S.A. (entidad absorbente y relacionada) con Servicios Profesionales Alameda Sant Cía. Ltda. y la Compañía (entidades absorbidas). Durante el año 2011 dicho proceso culminará y la entidad subsistente (Servicios Profesionales Adportas S.A.) se hará cargo de todos los derechos y obligaciones de las entidades absorbidas.

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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NEC 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.

LAFRADEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en dólares estadounidenses)

c) Propiedades -

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.

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 2010 y 2009 no correspondió 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.

Por otro lado, a partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado sobre las cifras del 2009 y en función del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Durante el año 2010 debido a que el anticipo mínimo de impuesto a la renta por US\$17,931 fue superior al impuesto a la renta causado, dicho valor fue registrado en los resultados del año como impuesto a la renta definitivo, de acuerdo con lo establecido por la antes referida normativa tributaria vigente a la fecha de declaración del mencionado impuesto.

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.

LAFRADEL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)

h) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”):

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, la Compañía, a partir del 1 de enero del 2012, deberá aplicar obligatoriamente las NIIF en el registro de sus transacciones y la preparación de estados financieros. Adicionalmente, debe elaborar hasta abril del 2011 un cronograma de implementación de dichas normas y hasta septiembre de dicho año preparar la conciliación entre el patrimonio neto reportado bajo NEC con el patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2011. La referida conciliación deberá ser actualizada al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes determinados al término del período de transición deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas.

3. PROPIEDADES

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Terreno	3,000,000	3,000,000
Construcciones en curso	<u>18,238</u>	<u>18,238</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,018,238</u></u>	<u><u>3,018,238</u></u>

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio	3,018,238	3,018,680
Adiciones, netas	<u>-</u>	<u>442</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,018,238</u></u>	<u><u>3,018,238</u></u>

LAFRADEL S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)**

4. OTROS ACTIVOS

Composición:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	Tasa anual de <u>amortización</u> %
Cargos diferidos	<u>29,854</u>	<u>29,854</u>	20
	29,854	29,854	
Menos;			
Amortización acumulada	<u>(29,854)</u>	<u>(23,841)</u>	
Saldo al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>6,013</u>	

Movimiento:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio	6,013	11,984
Amortización del año	<u>(6,013)</u>	<u>(5,971)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>-</u>	<u>6,013</u>

5. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

Los años 2008 a 2010 están sujetos a una posible fiscalización.

Amortización de pérdidas fiscales acumuladas -

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la pérdida de un año puede compensarse con las utilidades que se obtuvieren dentro de los cinco años siguientes, sin exceder en cada año el 25% de las utilidades obtenidas. Al 31 de diciembre del 2010, las pérdidas tributarias acumuladas, ascienden a US\$138,659 (2009: US\$118,453).

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras

LAFRADEL S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009
(Expresados en dólares estadounidenses)**

(exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

6. TRANSACCIONES Y SALDOS CON SU ACCIONISTA

Durante el 2010 y 2009, la Compañía recibió de su accionista fondos para sus operaciones por US\$ 50,000 (2009: US\$7,000), por los cuales, la Compañía registra una cuenta por pagar de US\$ 201,097 (2009: US\$145,994). Dichos fondos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago.

7. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 comprende 335,500 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de mayo del 2011), 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.

* * *