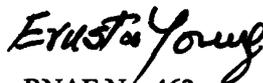
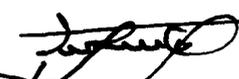


Informe de los auditores independientes

A los Accionistas de **Lafradel S. A.**:

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **Lafradel S. A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador subsidiaria de Servicios Profesionales Ad Portas S. A.) al 31 de diciembre de 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías, los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2005 no han sido auditados.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Lafradel S. A.**, al 31 de diciembre de 2006, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


RNAE N.º. 462


Patricio Cevallos
RNCPA No. 21.502

Quito, Ecuador
11 de junio de 2007

Lafradel S. A.

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2006	2005
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos		470	500
Cuentas por cobrar		341	-
Total activo corriente		<u>811</u>	<u>-</u>
Terreno	3	3,000,000	335,000
Otros activos	4	23,926	-
Total activo		<u>3,024,737</u>	<u>335,500</u>
Pasivo y patrimonio de los accionistas			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	5	52,906	-
Total pasivo corriente		<u>52,906</u>	<u>-</u>
Patrimonio de los accionistas:			
Capital social	6	335,500	335,500
Reserva por valuación	7	2,665,000	-
Pérdida del ejercicio		(28,669)	-
Total patrimonio de los accionistas		<u>2,971,831</u>	<u>335,500</u>
Total pasivo y patrimonio de los accionistas		<u>3,024,737</u>	<u>335,500</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos balances.

Lafradel S. A.

Estados de resultados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Gastos:			
Contribuciones y patentes		16,308	-
Amortización gastos de constitución		5,928	-
Otros		6,433	-
		<u>(28,669)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(28,669)</u>	<u>-</u>
Pérdida neta por acción	2(e)	<u>0.09</u>	<u>-</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Lafradel S. A.

Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva por valuación</u>	<u>Pérdida</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2004	-	-	-	-
Más:				
Capital social (Véase Nota 6)	335,500	-	-	335,500
Saldo al 31 de diciembre de 2005	<u>335,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>335,500</u>
Más (menos):				
Reserva por valuación (Véase Nota 7)	-	2,665,000	-	2,665,000
Pérdida neta del ejercicio	-	-	(28,669)	(28,669)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	<u>335,500</u>	<u>2,665,000</u>	<u>(28,669)</u>	<u>2,971,831</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Lafradel S. A.

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Pérdida neta	(28,669)	-
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto (utilizado en) actividades de operación-		
Amortización	5,928	
Cambios netos en activos y pasivos-		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(341)	-
(Aumento) en otros activos	(29,854)	-
Aumento en cuentas por pagar	52,906	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación	<u>(30)</u>	<u>-</u>
(Disminución) neta en efectivo en caja y bancos	(30)	
Efectivo en caja y bancos:		
Saldo al inicio del año	500	500
Saldo al final del año	<u>470</u>	<u>500</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

Lafradel S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. Operaciones

La Compañía fue constituida el 07 de octubre de 2005 como una sociedad anónima.

El 02 de marzo de 2006 Servicios Profesionales Ad- Portas S. A. (subsidiaria del Grupo Universidad de las Americas de Chile), adquirió el 100% de las acciones de Lafradel S. A., convirtiéndose en único accionista.

La actividad de la Compañía es el desarrollo inmobiliario, esto es la compra – ventas, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces, urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

La dirección de la Compañía se encuentra en la Avenida 12 de Octubre y Francisco Salazar – Edificio Plaza 2000 – Piso 14.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los estados financieros adjuntos serán presentados a la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

En el Ecuador se encuentran vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad. De acuerdo con la resolución No. 06.Q.ICI.004 de la Superintendencia de Compañías publicada el 4 de septiembre del

Notas a los estados financieros (continuación)

2006, se adoptarán en el Ecuador la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2009.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

- (a) **Efectivo en caja y bancos-**
Se encuentran registrados a su valor nominal
- (b) **Terreno-**
El terreno está valorado a su valor de mercado determinado por un avalúo de un perito independiente.
- (c) **Provisiones-**
Se reconoce una provisión sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se puede hacer un estimado confiable del monto de la obligación. Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.
- (d) **Impuesto a la renta-**
El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.
- (e) **Pérdida neta por acción-**
La pérdida neta por acción se calcula considerando el promedio de acciones en circulación durante el año.
- (f) **Registros contables y unidad monetaria-**
Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

3. Terreno

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, Terreno constituye un inmueble cuyo costo asciende a US\$3,000,000 y US\$335,000 respectivamente; inmueble donde se construirá el nuevo campus académico de la Universidad de las Americas.

Notas a los estados financieros (continuación)

El movimiento de terreno durante los años 2006 y 2005 fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio del año	335,000	-
Más (menos):		
Adiciones, netas	-	335,000
Reserva por valuación	<u>2,665,000</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>3,000,000</u>	<u>335,000</u>

4. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2006, otros activos corresponden a gastos de constitución incurridos para la creación y constitución de la compañía. Los mismos que se amortizan en un periodo de cinco años en línea recta. El movimiento de otros activos por el año terminado al 31 de diciembre de 2006 y 2005, fue como sigue:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldo al inicio	-	-
Más (menos):		
Adiciones	29,854	-
Amortización gastos de constitución	<u>(5,928)</u>	<u>-</u>
Saldo final	<u>23,926</u>	<u>-</u>

5. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Compañías relacionadas	52,409	-
Proveedores	<u>497</u>	<u>-</u>
	<u>52,906</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2006, las cuentas por pagar con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Cuentas por pagar-		
Servicios Profesionales Ad- Portas S. A.	52,409	-
	<u>52,409</u>	<u>-</u>

Las transacciones con compañías relacionadas se han realizado en condiciones pactadas entre las partes.

6. Capital social

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el capital social estaba constituido por 335,500 acciones ordinarias y nominales con valor nominal de 1 cada una, totalmente pagadas.

7. Reserva por valuación

El saldo de la reserva por valuación no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

8. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

9. Impuesto a la renta

(a) Situación fiscal-

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución el año 2005.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

Notas a los estados financieros (continuación)

(b) Tasa de impuesto-

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(c) Dividendos en efectivo-

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Conciliación del resultado contable-tributario-

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, las partidas que principalmente afectaron la pérdida contable con la utilidad fiscal en la determinación del impuesto a la renta de la Compañía, fueron las siguientes:

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Pérdida antes de provisión para impuesto a la renta	(28,669)	-
Más- Gastos no deducibles	<u>74</u>	<u>-</u>
Pérdida gravable	(28,594)	-
Impuesto a la renta 25%	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos- Anticipos y retenciones	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

(e) Reformas al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno-

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del año 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas que incluye la preparación de un Estudio de Precios de Transferencia.

10. Reformas a la legislación laboral

En el Suplemento al Registro Oficial No 298 del 23 de junio de 2006, se publicó la Ley 2006-48 que reformó el Código de Trabajo, en lo correlacionado a intermediación laboral y tercerización de servicios complementarios. De acuerdo con la mencionada disposición, las

Notas a los estados financieros (continuación)

compañías deben contratar bajo relación de dependencia directa a un mínimo del 50% del total de trabajadores que requeriría para el desarrollo de la actividad principal, y la diferencia podrá contratar a través de intermediación laboral.

Al 31 de diciembre la Compañía no presenta empleados.