

154.731

LAFRADEL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

LAFRADEL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

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

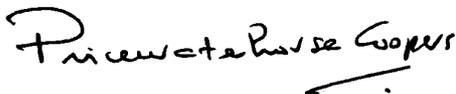
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Accionista y Representante Legal de

Lafradel S.A.

Quito, 28 de abril del 2009

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Lafradel S.A. al 31 de diciembre del 2008 y 2007 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.
2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. 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 relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.
3. 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 2008 y 2007, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. En la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Administración describe las condiciones económicas imperantes en el país, originadas principalmente por efecto de la crisis mundial. En la mencionada Nota también se indica que debido a que no se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía mundial, sus efectos finales sobre la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la Compañía, los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 011



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

LAFRADEL S.A.

BALANCES GENERALES

31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007

(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2008	2007	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2008	2007
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		<u>15,358</u>	<u>3,049</u>	Documentos y cuentas por pagar			
Total del activo corriente		15,358	3,049	Accionista	6	138,994	90,409
				Otras		<u>2,041</u>	<u>3,350</u>
				Total del pasivo corriente		141,035	93,759
ACTIVO FIJO, neto	3	3,018,680	3,008,446				
OTROS ACTIVOS	4	<u>11,984</u>	<u>17,955</u>	PATRIMONIO (Véanse estados adjuntos)		<u>2,904,987</u>	<u>2,935,691</u>
Total del activo		<u><u>3,046,022</u></u>	<u><u>3,029,450</u></u>	Total del pasivo y patrimonio		<u><u>3,046,022</u></u>	<u><u>3,029,450</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. Miguel Angel Durán
 Representante Legal



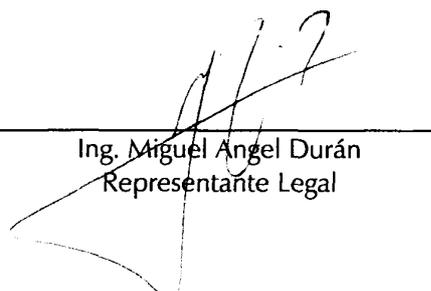
 Patricia Crespo
 Directora de Finanzas

LAFRADEL S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gastos operativos			
Contribuciones y patentes	2c)	(19,939)	(22,713)
Amortización de gastos de constitución	4	(5,971)	(5,971)
Otros		<u>(4,794)</u>	<u>(7,456)</u>
Pérdida neta del año		<u><u>(30,704)</u></u>	<u><u>(36,140)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Miguel Ángel Durán
Representante Legal



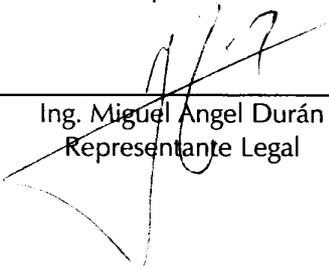
Patricia Crespo
Directora de Finanzas

LA FRADEL S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y 2007**
(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 2007	335,500	2,665,000	(28,669)	2,971,831
Pérdida neta del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(36,140)</u>	<u>(36,140)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2007	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	<u>335,500</u>	<u>2,665,000</u>	<u>(95,513)</u>	<u>2,904,987</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 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 2008 Y 2007
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2008	2007
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(30,704)	(36,140)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Amortización	4	<u>5,971</u>	<u>5,971</u>
		(24,733)	(30,169)
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		-	341
Documentos y cuentas por pagar		<u>47,276</u>	<u>40,853</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>22,543</u>	<u>11,025</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de activo fijo, neto	3	<u>(10,234)</u>	<u>(8,446)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(10,234)</u>	<u>(8,446)</u>
Aumento neto de efectivo		12,309	2,579
Efectivo al inicio del año		<u>3,049</u>	<u>470</u>
Efectivo al final del año		<u><u>15,358</u></u>	<u><u>3,049</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 7 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 2008 Y 2007**

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 2008 y 2007, 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.

En el último semestre del 2008 la crisis económica mundial ha incidido en la economía del país principalmente en lo relacionado a: la disminución en el precio del petróleo ecuatoriano, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado; caída en las remesas de los migrantes que recibe el país; moratoria en el pago de ciertos tramos de deuda externa pública, incremento en el gasto corriente y déficit presupuestario en proceso de financiamiento, entre otros factores, los cuales han hecho que el país atraviese por una etapa de ajuste económico caracterizado, entre otros aspectos, por un aumento en: tasas de inflación, calificación de riesgo del país, costos de líneas internacionales de crédito (en algunos casos restricción a las mismas) y, por una disminución en el nivel de empleo. Las autoridades económicas están diseñando alternativas para hacer frente a la indicada situación, tales como: ajustes al Presupuesto General del Estado, disminución en el gasto corriente, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado o a través de organismos internacionales, establecimiento temporal (un año) de salvaguardas e incremento del impuesto a la salida de divisas del 0.5% al 1%. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, sus posibles repercusiones en la economía nacional y en la posición económica y financiera de la Compañía. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas en este párrafo.

NOTA 1 - OBJETO SOCIAL Y OPERACIONES

(Continuación)

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado impactos significativos en sus operaciones por el año terminado el 31 de diciembre del 2008. Para el año 2009 efectuará un seguimiento oportuno y cercano a la evolución de la situación antes descrita con el fin de evaluar las medidas presupuestarias y financieras a seguir, acorde a las circunstancias.

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 están basados en el costo histórico.

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) Caja y bancos -

Comprenden 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.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

(Continuación)

d) Reconocimiento de gastos -

Los costos y gastos 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 2008 y 2007 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.

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.

NOTA 3 - ACTIVO FIJO

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terreno	3,000,000	3,000,000
Construcciones en curso	<u>18,680</u>	<u>8,446</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,018,680</u></u>	<u><u>3,008,446</u></u>

NOTA 3 - ACTIVO FIJO
(Continuación)

Movimiento:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio	3,008,446	3,000,000
Adiciones, netas	<u>10,234</u>	<u>8,446</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,018,680</u></u>	<u><u>3,008,446</u></u>

NOTA 4 - OTROS ACTIVOS

El saldo al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Tasa anual de amortización</u> %
Cargos diferidos	<u>29,854</u>	<u>29,854</u>	20
Menos;	29,854	29,854	
Amortización acumulada	<u>(17,870)</u>	<u>(11,899)</u>	
	<u><u>11,984</u></u>	<u><u>17,955</u></u>	

Movimiento:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio	17,955	23,926
Amortización del año	<u>(5,971)</u>	<u>(5,971)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>11,984</u></u>	<u><u>17,955</u></u>

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

Los años 2005 a 2008 están sujetos a una posible fiscalización.

NOTA 5 - IMPUESTO A LA RENTA

(Continuación)

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 2008, las pérdidas tributarias acumuladas, ascienden a US\$95,513 (2007: US\$64,809).

Cambios en la legislación -

En el suplemento del Registro Oficial No. 497 publicado el 30 de diciembre del 2008 se expidió la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador, la cual establece que se incrementa el porcentaje del impuesto a la salida de divisas al 1%, el cual, es también aplicable a los pagos que se efectúen a través de cuentas bancarias en el exterior.

NOTA 6 - TRANSACCIONES Y SALDOS CON SU ACCIONISTA

Durante el 2008 y 2007, la Compañía recibió de su accionista fondos para sus operaciones por US\$56,629 (2007: US\$38,000), por los cuales, al 31 de diciembre del 2008 la Compañía registra una cuenta por pagar de US\$138,994 (2007: US\$90,409). Dichos fondos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pago.

NOTA 7 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2008 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de abril del 2009), 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.