

LADAN C.A.

**Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 1999**

LADAN C.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	2 - 3
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de caja	7
Notas a los estados financieros	8 - 13
ANEXO 1	
Balances generales	14
ANEXO 2	
Estados de resultados	15



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:
LADAN C.A.

1. Hemos practicado la auditoría del balance general adjunto de **LADAN C.A.** al 31 de diciembre de 1999 y de los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría.
2. Nuestro trabajo fue practicado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas de esta disciplina las cuales requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr un razonable grado de seguridad de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros, asimismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Compañía y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación de los estados financieros, así como una evaluación de la presentación general de los mismos. Consideramos que la auditoría que hemos practicado proporciona una base razonable para fundamentar nuestra opinión.
3. Como se indica en la nota 8 a los estados financieros, la Compañía amparándose en regulaciones vigentes contabilizó parte del diferencial cambiario de las deudas denominadas en moneda extranjera como cargo diferido el cual será amortizado en los próximos cinco años. Este procedimiento no está de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados por efecto de aplicar las disposiciones legales vigentes, no se afecta a los resultados de las operaciones al 31 de diciembre de 1999 un valor de S/. 1.346 millones.
4. En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo 3, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **LADAN C.A.** al 31 de diciembre de 1999, el resultado de sus operaciones y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. A partir del año 2000 el país entró en un proceso de dolarización para lo cual el Gobierno ecuatoriano promulgó una Ley llamada "Transformación Económica del Ecuador", la cual en términos generales dispone que todas las transacciones se deben efectuar en dólares; de los Estados Unidos de América, además se indica que la contabilidad de las personas naturales y jurídicas se llevarán en dicha moneda. Los estados financieros adjuntos están presentados en sucres ecuatorianos, sin embargo, aquellos que correspondan al año 2000 deberán ser convertidos a US\$ dólares como requisito previo al registro de cualquier transacción con esta nueva moneda.

Adriano Sures

SC-RNAE-029
Abril 11, 2000


Juan B. Puente Villafuerte
Socio
Registro 20,103

LADAN C.A.

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre de 1999

	<u>Nota</u>	<u>(sucres en miles)</u>
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	4	374.145
Cuentas por cobrar	5	372.868
Pagos anticipados		<u>192.505</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		939.518
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones permanentes	6	2.803.778
Propiedad, mobiliario y equipos	7	3.577.752
Cargos diferidos	8	1.345.602
Activos en arrendamiento	9	518.470
Otros activos		<u>26.572</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>8.272.174</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>9.211.692</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Impuestos por pagar		19.857
Cuentas por pagar	10	<u>1.130.356</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.150.213
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones por pagar	11	3.993.797
Utilidades no retenidas		<u>31.391</u>
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		<u>4.025.188</u>
TOTAL DEL PASIVO		5.175.401
PATRIMONIO		
Capital social	12	16.428
Aportes futura capitalización		230.179
Reservas		3.926.097
Resultados acumulados - neto		498.356
Pérdida del ejercicio		<u>(634.769)</u>
SUMA EL PATRIMONIO		<u>4.036.291</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>9.211.692</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

LADAN C.A.

ESTADO DE RESULTADOS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

(sucres en miles)

INGRESOS

Ingresos por arriendo - oficinas	666.339
Ingresos por arriendo - vehículos	1.919.472
Ingresos opción compra - vehículos	<u>134.621</u>
	2.720.432

GASTOS OPERACIONALES

Generales	2.794.671
Depreciaciones y amortizaciones	<u>958.374</u>
	(3.753.045)

PÉRDIDA EN OPERACIÓN (1.032.613)

OTROS INGRESOS 668.132

OTROS EGRESOS (270.288)

PÉRDIDA DEL EJERCICIO (634.769)

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

LADAN C.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

(Expresado en miles de sucres)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futura capitaliz.</u>	<u>RESERVAS</u>			<u>RESULTADOS</u>	
			<u>Legal</u>	<u>Rev. del Patrimonio</u>	<u>Reexpresión monetaria</u>	<u>acumul.</u>	<u>ejercicio</u>
Enero 1 de 1999	16.428	230.179	8.214	1.780.390	0	579.698	(253.975)
Transferencias						(253.975)	253.975
Corrección monetaria - 1999				1.078.661	1.058.832	172.633	
Compensación de saldos				1.058.832	(1.052.832)		
Pérdida del ejercicio							<u>(634.769)</u>
<u>Diciembre 31 de 1999</u>	<u>16.428</u>	<u>230.179</u>	<u>8.214</u>	<u>3.917.883</u>	<u>0</u>	<u>498.356</u>	<u>(634.769)</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

LADAN C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE CAJA

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

(Expresado en miles de sucres)

	(sucres en miles)
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Pérdida del ejercicio	(634.769)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:	
Depreciaciones y amortizaciones	991.156
Provisiones varias	442.384
Diferencial cambiario – neto	1.246.159
Cambio en activos y pasivos:	
Aumento de cuentas por cobrar	(150.262)
Aumento de pagos anticipados	<u>(9.506)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	1.885.162
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Incremento inversiones	32.562
Incremento de otros activos	<u>24.732</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(57.294)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Pago de obligaciones bancarias	<u>1.504.933</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1.504.933)</u>
Incremento neto de caja y equivalentes de caja	322.935
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>51.210</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	<u>374.145</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

LADAN C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 1999

(Expresadas en miles de sucres)

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

LADAN C.A., originalmente Inmobiliaria Ladan C.A. es una compañía anónima ecuatoriana, constituida el 2 de mayo de 1984 de conformidad con la Ley de Compañías. El objeto principal de la Compañía serán los negocios inmobiliarios, especialmente la compra - venta, arrendamiento, permuta o administración de edificios. Mediante escritura del 28 de mayo de 1999 se reformaron los estatutos de la Compañía y se cambia la denominación por la de LADAN C.A.; este cambio es aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 991111703 del 16 de julio de 1999. Su domicilio principal se encuentra en la ciudad de Quito.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías, las que difieren de los principios de contabilidad generalmente aceptados en que no contemplan el ajuste de los estados financieros para reconocer en forma integral los efectos de las variaciones en el poder adquisitivo del sucre, excepto por el balance general, que fue preparado aplicando el Sistema de Corrección Monetaria de conformidad con lo establecido en disposiciones legales, utilizando para ello, principalmente, el índice de precios al consumidor a nivel nacional para dar efecto a los cambios en el poder adquisitivo del sucre en las partidas no monetarias. Los rubros que conforman el estado de resultados están presentados a sus costos históricos, excepto el cargo por depreciación de propiedades y costo de ventas por los inventarios reexpresados consumidos, que se calcula en base al valor revalorizado de tales activos.

Corrección monetaria.- El balance general al 31 de diciembre de 1999, incluye los ajustes por corrección monetaria de las partidas no monetarias, como sigue:

Activo fijo: En base a la variación del índice de precios al 31 de diciembre de 1999.

Inversiones en acciones: En base a la variación del índice de precios al 31 de diciembre de 1999. La inversión en Cepsa S.A. se corrigió en base al último precio de la negociación en la Bolsa de Valores.

Activo y pasivo en moneda extranjera: En base a la actualización del tipo de cambio de cierre de fin de año del US\$ dólar vigente al 31 de diciembre de 1999.

Patrimonio: Los saldos iniciales y los movimientos que no implican transferencias entre cuentas se ajustan en base a la variación porcentual del índice de precios al consumidor. El valor del ajuste se registró con crédito a la cuenta reserva por revalorización del patrimonio. El ajuste del saldo inicial de utilidades retenidas fue registrado en la misma cuenta utilidades retenidas.

Reexpresión monetaria: Esta cuenta registra la contrapartida de los ajustes a activos y pasivos no monetarios y del patrimonio, excepto el ajuste de los activos y pasivos denominados en moneda extranjera que es registrado en el resultado de las operaciones.

Propiedades.- Están registradas al costo reexpresado. El costo y la reexpresión son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para muebles y enseres y 5 para vehículos.

Seguros pagados por anticipado.- El monto de las primas de seguros, pagados para asegurar los bienes de propiedad de la Compañía, se registran en este rubro, y su transferencia a cuentas de resultados se produce mediante amortización en línea recta durante la vigencia de las pólizas.

Ingresos: Los ingresos se generan principalmente por arriendos de oficinas y vehículos de su propiedad.

Valuación de inversiones a largo plazo.- La participación de la Compañía en otras sociedades se ha registrado a su costo de adquisición reexpresado por corrección monetaria, el cual no supera el valor patrimonial proporcional.

Moneda extranjera.- Los activos y pasivos en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1999 están registrados al tipo de cambio de cierre de fin de año de S/. 20.000 por cada US\$ 1,00.

Una parte de las diferencias de cambio originadas por cancelación o ajustes de activos y pasivos denominados en moneda extranjera son registradas contablemente afectando a los resultados del ejercicio. Mientras que la otra parte se ha registrado como cargo diferido (Ver nota 8).

Activos en arrendamiento.- En esta cuenta se ha registrado los vehículos que LADAN C.A. ha entregado en arriendo a CEPESA S.A., la Compañía se compromete a vender el vehículo una vez que haya culminado el plazo y pagado en cuotas que se indican en los contratos. La amortización del costo menos el valor residual se efectúa en el plazo del contrato de arriendo; que fluctúa de 12 a 36 meses.

Transacciones con partes relacionadas.- Estas transacciones se efectuaron en términos, condiciones y precios establecidos en bases especiales, debido a que esta Compañía forma parte de un grupo corporativo.

3. PERÍODOS CONTABLES AÑO 1999

Para el año 1999 la Ley 99-24 denominada LEY PARA LA REFORMA A LAS FINANZAS PÚBLICAS, publicada en el Reg. Ofic. No. 181 del 30 de abril de 1999 en la segunda y cuarta disposición transitoria indica que:

Exclusivamente para el año 1999 coexistirán dos ejercicios económicos impositivos:

- a. El primero comprenderá por el lapso que va del 1 de enero al 30 de abril de 1999, y,
- b. El segundo comprenderá por el lapso que va del 1 de mayo al 31 de diciembre de 1999.

El primer período no pagará impuesto a la renta debiendo pagar únicamente el 15% de participación a trabajadores. Por este período y de acuerdo a lo que indica la disposición transitoria tercera del Reg. Ofic. No. 350 del 30 de diciembre de 1999 se deberá presentar una declaración informativa de sus balances.

Para el segundo período se pagará el 15% del impuesto a la renta y el 15% de participación a trabajadores.

La demostración de los dos períodos mencionados se presentan en el Anexo 1 y 2, adjunto a las notas a los estados financieros.

4. CAJA Y BANCOS

Este rubro esta constituido por lo siguiente:

(sucres en miles)

Fondo rotativo	205
Banco moneda nacional	30.058
Banco moneda extranjera (A)	<u>343.882</u>
Total	<u>374.145</u>

(A) Corresponde a un saldo en US\$ 17.194,13 a una cotización de S/. de 20.000 por cada dólar

5. CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta esta representada por el siguiente detalle:

(sucres en miles)

Cabeza Hueca	142.063
Deudores opción de compra vehículos	97.092
Deudores varios	100.898
Otros	<u>32.815</u>
Total	<u>372.868</u>

6. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de inversiones al 31 de diciembre de 1999 en miles de sucres por clasificación principal es como sigue:

<u>Compañías</u>	<u>Capital</u>	<u>Porcent. de part.</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Costo de adquisición</u>	<u>Corrección monetaria acumulada</u>	<u>Saldo al 31-Dic.-99</u>
Cepsa (A)	8.583.100	17%	1.533.468	1.704.548	1.055.693	2.760.241
Inmobiliaria San Germán			5.306	5.306	18.268	23.574
Omancorp			1.250	1.250	4.303	5.553
Inmobiliaria Doña Cata			2.500	2.500	4.705	7.205
Inmobiliaria Cachapas			2.500	2.500	4.705	7.205
Total			1.545.023	1.716.104	1.087.674	2.803.778

(A) En la adquisición de esta inversión se pago un premio por un valor de S/. 171.081 mil. Esta inversión esta compuesta por acciones de valor nominal de S/. 100 y S/. 1.000, cuyo detalle es como sigue:

	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor nominal (en sucres)</u>	<u>Valor (sucres en miles)</u>
	14.765.805	100	1.476.581
	56.887	1.000	56.887
Total	14.822.692		1.533.468

7. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Los bienes de la Compañía expresados en miles de sucres se integran así:

	<u>Costo y Reexpresión</u>	<u>Dep. Acum. Costo y Reexpresión</u>	<u>Saldo neto al 31-Dic.-99</u>
Bienes inmuebles	4.300.363	1.236.883	3.063.480
Vehículos	1.199.103	684.831	514.272
Muebles y enseres	486	486	-
Total	5.499.952	(1.922.200)	3.577.752

El movimiento de propiedad, mobiliario y equipo en el año 1999 fue:

	<u>Costo y Correc. Monetaria</u>	<u>Dep. Acumul. Costo y Corrección</u>	<u>Saldo Neto</u>
Saldo inicial	3.594.908	(955.380)	2.639.528
Corrección monetaria	1.905.044	(665.692)	1.239.352
Gasto depreciación	-	(301.128)	(301.128)
Saldo final	5.499.952	(1.922.200)	3.577.752

8. CARGOS DIFERIDOS

En aplicación de la disposición transitoria sexta del R.O. 350 de diciembre 30 de 1999 se registró como cargo diferido una parte de la pérdida por diferencial cambiario asignado en el período de mayo a diciembre de 1999; por un monto de S/. 1.345.602 mil valor que será amortizado en 5 años a partir del año 2.000

9. BIENES EN ARRENDAMIENTOS

Los vehículos entregados en arrendamiento y su amortización acumulada es como sigue:

	(sucres en miles)
Vehículos en arrendamiento	1.497.197
Amortización acumulada	<u>(978.727)</u>
Saldo neto	<u>518.470</u>

La amortización cargada al gasto en el año 1999 fue de S/. 657 millones.

10. CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta esta representada por lo siguiente:

	(sucres en miles)
Cepsa S.A.	611.862
Acreedores varios	453.961
Seguros por pagar	37.316
Otros	<u>27.217</u>
Total	<u>1.130.356</u>

11. OBLIGACIONES POR PAGAR

En este rubro se han registrado las obligaciones en dólares que tenia la Compañía:

<u>Acreedor</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	(sucres en miles)
Señora Dávalos	99.689,84	15%	Julio 2001	1.993.797
Platt Holdings (A)	<u>100.000,00</u>			<u>2.000.000</u>
Total	<u>199.689,84</u>			<u>3.993.797</u>

(A) Obligación con un plazo de 720 días que no devenga interés hasta el vencimiento, solo a partir de esa fecha se cobrará interés por mora.

12. CAPITAL SOCIAL

LADAN C.A. al 31 de diciembre de 1999 cuenta con un capital social de S/. 16.428 mil, divididos en 16.428 acciones ordinarias y nominativas de S/. 1.000 cada una.

13. REEXPRESION MONETARIA

Por efectos de la corrección monetaria al 31 de diciembre de 1999 el movimiento de esta cuenta fue:

	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>Saldo</u>
CORRECCIÓN MONETARIA 1999:			
Activos fijos		1.239.352	
Inversiones		1.070.774	
Cuentas patrimoniales	<u>1.251.293</u>		
	1.251.293	<u>2.310.126</u>	<u>1.058.833</u>
Compensación del saldo			<u>(1.058.833)</u>
<u>Saldo al 31 de diciembre de 1999</u>			<u>0</u>

14. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La disminución en el poder adquisitivo del sucre distorsiona el significado y la comprobabilidad de los estados financieros con los años anteriores. La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor, preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>porcentual</u>
1991	46,8
1992	63,9
1993	32,3
1994	24,5
1995	22,2
1996	26,2
1997	29,9
1998	45,0
1999	53,0

LADAN C.A.**ANEXO 1****BALANCES GENERALES**

(Expresados en miles de sucres)

	SALDOS AL	
	<u>31- DIC - 99</u>	<u>30- ABR - 99</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	374,145	103,279
Cuentas por Cobrar	372,868	206,823
Pagos Anticipados	<u>192,505</u>	<u>161,990</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE	939,518	472,092
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones en acciones	2,803,778	1,308,106
Propiedades, Neto	3,577,752	2,539,152
Cargos diferidos	1,345,602	0
Activos en arrendamiento	518,470	961,395
Otros activos	<u>26,572</u>	<u>1,840</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE	<u>8,272,174</u>	<u>4,808,653</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>9,211,692</u>	<u>5,280,745</u>
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO CORRIENTE		
Sobregiro bancario	0	6,689
Impuestos por pagar	19,857	12,813
Cuentas por pagra	<u>1,130,356</u>	<u>595,087</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE	1,150,213	614,589
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones a largo plazo	3,993,797	2,883,043
Utilidades no realizadas	<u>31,391</u>	<u>31,391</u>
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE	<u>4,025,188</u>	<u>2,914,434</u>
TOTAL DEL PASIVO	5,175,401	3,529,023
PATRIMONIO		
Capital Social	16,428	16,428
Reservas	3,926,097	1,788,603
Aportes futura capitalizacion	230,179	230,179
Resultados acumulados-neto	498,356	325,723
Pérdida neta del ejercicio	<u>(634,769)</u>	<u>(607,371)</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>4,036,291</u>	<u>1,753,562</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>9,211,692</u>	<u>5,282,585</u>

LADAN C.A.

ANEXO 2

ESTADOS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
(Expresados en miles de sucres)

	PERIODOS AÑO 1999		ACUMULADO
	<u>Enero-Abril</u>	<u>Mayo-diciembre</u>	<u>Enero-diciembre</u>
INGRESOS	665,985	2,054,447	2,720,432
GASTOS DE OPERACIÓN			
Generales	1,120,649	1,674,022	2,794,671
Amortización arrendamiento vehículos	214,321	442,925	657,246
Depreciaciones	<u>100,376</u>	<u>200,752</u>	<u>301,128</u>
	<u>(1.435.346)</u>	<u>(2.317.699)</u>	<u>(3.753.045)</u>
PÉRDIDA DE OPERACIÓN	(769,361)	(263,252)	(1,032,613)
OTROS INGRESOS	258,326	409,806	668,132
OTROS EGRESOS	<u>(96.336)</u>	<u>(173.952)</u>	<u>(270.288)</u>
<u>PÉRDIDA NETA DEL PERÍODO</u>	<u>(607.371)</u>	<u>(27.398)</u>	<u>(634.769)</u>