

**LADAN C.A.**

**Informe de los Auditores Independientes  
sobre el examen de los estados financieros  
Al 31 de diciembre del 2000**

---

**LADAN C.A.**

**CONTENIDO:**

	<u>Página</u>
<b>OPINIÓN</b>	2 - 3
<b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>	
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 - 11

---



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:  
**LADAN C.A.**

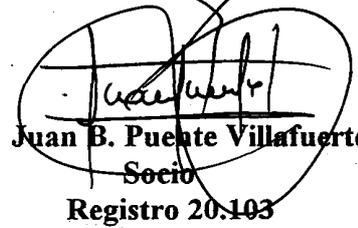
1. Hemos practicado la auditoría del balance general adjunto de **LADAN C.A.** al 31 de diciembre del 2000 y de los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad 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 5, la Compañía contabilizó el diferencial cambiario de las deudas denominadas en moneda extranjera como cargo diferido el cual será amortizado hasta el año 2005. Este procedimiento no está de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados por efecto de aplicar las disposiciones legales pertinentes, el cual afecta a los resultados de las operaciones al 31 de diciembre del 2000 en US\$ 13.028.
4. En nuestra opinión, excepto por el efecto sobre resultados del diferimiento de las pérdidas por diferencial cambiario las cuales se apartan de los principios de contabilidad generalmente aceptados, aunque se amparan en disposiciones legales vigentes, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **LADAN C.A.** al 31 de diciembre del 2000, 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.

4. Como se menciona en la nota 2b de los estados financieros de LADAN C.A., la compañía sujetándose a la Ley de Transformación Económica del Ecuador; con fecha 31 de marzo del 2000, efectuó la conversión de las cifras contables de sucres a dólares de los Estados Unidos de América, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC NO. 17 "Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización", promulgada por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobada conjuntamente por el Director del Servicio de Rentas Internas, Superintendencia de Bancos y Compañías.

*Roberto Linares Caltza*

SC-RNAE-029

Abril 21, 2001

  
Juan B. Puente Villafuerte  
Socio  
Registro 20.103

**LADAN C.A.**

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2000  
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	
<b><u>ACTIVO</u></b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos		898
Cuentas por cobrar		6.031
Pagos anticipados		<u>2.692</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		9.621
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
Inversiones permanentes	3	2.343
Propiedad, mobiliario y equipos	4	301.547
Cargos diferidos	5	55.131
Otros activos		<u>1.063</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>360.084</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><b>369.705</b></u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Impuestos por pagar		69
Cuentas por pagar		<u>519</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		588
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
Obligaciones por pagar		<u>23.037</u>
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		<u>23.037</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		23.625
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social	6	657
Reserva legal		329
Aportes futura capitalización		9.207
Reserva de capital adicional	7	348.091
Resultados acumulados - neto		4.562
Pérdida del ejercicio		<u>(16.766)</u>
SUMA EL PATRIMONIO		<u>346.080</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u><b>369.705</b></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 del 2000

(Expresado en dólares americanos)

---

	<b>Nota</b>
<b>INGRESOS</b>	
Ingresos por arriendo - oficinas y departamentos	7.278
Ingresos por arriendo - vehículos	16.157
Ingresos opción compra - vehículos	<u>5.508</u>
	28.943
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	
Generales	89.131
Depreciaciones y amortizaciones	<u>39.980</u>
	(129.111)
<b>PÉRDIDA EN OPERACIÓN</b>	(100.168)
<b>OTROS INGRESOS</b>	61.281
<b>OTROS EGRESOS</b>	(2.125)
<b>RESULTADO POR EXPOSICIÓN A LA INFLACIÓN</b>	7 <u>24.246</u>
<b><u>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</u></b>	<u>(16.766)</u>

**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 del 2000

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte futura capitaliz.</u>	<u>RESERVAS</u>				<u>RESULTADOS</u>	
			<u>Legal</u>	<u>Rev. del patrimonio</u>	<u>de Capital</u>	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Acumul.</u>	<u>Ejercicio</u>
<b>En miles de sucres</b>								
Enero 1 del 2000	16.428	230.179	8.214	3.917.883	0	0	498.356	(634.769)
Transferencias							(634.769)	634.769
Ajustes por conversión (NEC 17)				3.211.332		1.555.622		
Cierre de cuentas				<u>(7.129.215)</u>	<u>8.684.837</u>	<u>(1.555.622)</u>	<u>250.466</u>	
Marzo 31, 2000	16.428	230.179	8.214	0	8.684.837	0	114.053	0
<b>En US\$ dólares</b>								
Conversión de sucres a dólares	657	9.207	329	0	347.394	0	4.562	0
Ajustes a la conversión					697			
Pérdida del ejercicio								(16.766)
<u>Diciembre 31 del 2000</u>	<u>657</u>	<u>9.207</u>	<u>329</u>	<u>0</u>	<u>348.091</u>	<u>0</u>	<u>4.562</u>	<u>(16.766)</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 del 2000

(Expresado en dólares americanos)

**ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:**

Pérdida del ejercicio (16.766)

Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto  
proveniente de actividades de operación:

Depreciaciones y amortizaciones 57.192

Utilidad venta de activos fijos (56.048)

Resultado por Exposición a la Inflación - REI (24.245)

Cambio en activos y pasivos:

Cuentas por cobrar 10.404

Pagos anticipados 1.221

Cuentas por pagar 18.891

Efectivo neto utilizado en actividades de operación (9.351)

**ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:**

Inversiones (2.343)

Activos fijos (2.374)

Efectivo neto utilizado en actividades de inversión (4.717)

Incremento neto de caja y equivalentes de caja (14.068)

Caja y equivalentes de caja al principio del año 14.966

**CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO 898**

**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 del 2000

(Expresadas en dólares americanos, excepto que se indique expresamente)

---

#### 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

- a. **Bases de presentación.-** Los estados financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- b. **Conversión de Estados Financieros Dólares Americanos.-** De acuerdo a la Ley 2000-4 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 34 del 13 de marzo del 2000, en la primera disposición general señala que la contabilidad de las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas se llevará en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda.

Para la aplicación de esta regulación se emite la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC No. 17 "Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización"; de acuerdo a esta norma se requiere que los estados financieros expresados en sucres al 31 de marzo del 2000 sean convertidos a dólares, mediante la aplicación a las partidas no monetarias del balance general de un índice de inflación y dos índices especiales de brecha, para lo cual la Compañía ha efectuado los procedimientos que se indican a continuación para las siguientes cuentas:

**Activos no monetarios.-** Se efectuó la conversión de las cuentas de inversiones en acciones, activos fijos y cargos diferidos, para este grupo de cuentas se procedió de la siguiente manera:

Se aplicó el índice de inflación (Apéndice II de la NEC No. 17) el registro de este ajuste fue de aumentar el costo del activo con crédito a la cuenta de pérdidas y ganancias (Resultado por exposición a la inflación REI). A los saldos ajustados por la inflación se aplicó un índice especial de brecha (apéndice I de la NEC No. 17) para la contabilización de este ajuste se aumentó el valor del activo y se acreditó la cuenta del patrimonio Reexpresión Monetaria. Luego a los saldos ajustados por inflación y brecha se aplicó un índice negativo de brecha (apéndice II de la NEC No. 17) el registro de este ajuste fue un débito a la cuenta de resultados REI y un crédito a la cuenta de activo. Igual procedimiento se aplicó para la depreciación acumulada de activos fijos.

**Cuentas patrimoniales.-** Para la conversión de las cuentas de capital social reservas, aportes para futura capitalización la aplicación del índice de inflación se registró con crédito la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a la cuenta de resultados REI, mientras que el ajuste de las utilidades acumuladas se carga a esta misma cuenta con débito a la cuenta REI. El ajuste especial de brecha se acreditó a la cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio y débito a la cuenta Reexpresión Monetaria excepto resultados acumulados, el ajuste de esta cuenta se aumentó las utilidades acumuladas con débito a la cuenta del Patrimonio Reexpresión Monetaria. El ajuste de brecha negativa se registró con débito a la cuenta Reserva Revalorización del Patrimonio y crédito a la cuenta REI, mientras que para la cuenta de utilidades acumuladas el crédito fue a la cuenta REI y débito a la cuenta Utilidades Acumuladas.

Una vez aplicados los ajustes para efectuar la conversión, tanto las partidas monetarias como las no monetarias se dividió para S/. 25.000 y se obtuvo el saldo en dólares americanos.

Los saldos de las cuentas Reexpresión Monetaria y Reserva por Revalorización del Patrimonio se cerraron creando la cuenta de Patrimonio Reserva de Capital, cuyo saldo al 31 de diciembre del 2000 fue de US\$ 348.091.

El saldo de la cuenta REI al 31 de diciembre del 2000 fue un saldo crédito (ingreso) de US\$ 24.246, este saldo de acuerdo a la resolución No. 921 del Servicio de Rentas Internas publicado en el Registro Oficial No. 229 del 21 de diciembre del 2000 debe afectar a la utilidad del año 2000.

- c. **Propiedades.-** Están registradas al costo ajustado de acuerdo a los procedimientos detallados en la NEC 17. El costo ajustado es depreciado 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.

d. **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.

e. **Ingresos.**- Los ingresos se han generado principalmente por arriendos de bienes inmuebles de la Compañía y una pequeña parte por arriendo de vehículos.

### 3. **INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre del 2000 la Compañía mantiene una inversión por un monto de US\$ 2.343 en la Urbanización Pirineos, con una participación del 16,36%.

### 4. **PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPOS**

Los bienes de la Compañía se integran así:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo neto al 31-Dic.-00</u>
Terrenos	4.590	-	4.590
Bienes inmuebles	395.034	128.074	266.960
Vehículos	118.616	88.619	29.997
Muebles y enseres	-19	19	-
<b>Total</b>	<u>518.259</u>	<u>(216.712)</u>	<u>301.547</u>

El movimiento de propiedad, mobiliario y equipo en el año 2000 fue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
<b>En miles de sucres</b>			
Saldo inicial	5.499.952	(1.922.200)	3.577.752
Compras	33.326	-	33.326
Ajuste conversión	7.397.251	(2.584.713)	4.812.538
Gasto depreciación	-	(115.170)	(115.170)
Marzo 31, 2001	12.930.529	(4.622.083)	8.308.446
<b>En dólares americanos</b>			
Conversión a US\$	517.221	(184.883)	332.338
Compras	1.038	-	1.038
Gasto depreciación	-	(31.829)	(31.829)
<b>Diciembre 31, 2000</b>	<u>518.258</u>	<u>(216.712)</u>	<u>301.547</u>

## 5. 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; la evolución de esta cuenta durante el año 2000 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
<b>En miles de sucres</b>			
Saldo inicial	1.345.602	-	1.345.602
Gasto amortización	-	(67.280)	(67.280)
Ajuste por conversión	<u>377.242</u>	<u>(18.862)</u>	<u>358.380</u>
Marzo 31, 2001	1.722.844	(86.142)	1.636.702
<b>En dólares americanos</b>			
Conversión a US\$.	68.914	(3.446)	65.468
Gasto amortización	-	(10.337)	(10.337)
Saldo final	<u>68.914</u>	<u>(13.783)</u>	<u>55.131</u>

## 6. CAPITAL SOCIAL

LADAN C.A. al 31 de diciembre del 2000 cuenta con un capital social de US\$ 657, divididos en 16.428 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una.

## 7. AJUSTES POR CONVERSIÓN DE SUCRES A DÓLARES

Por efecto de aplicar la NEC 17 se han producido ajustes que han afectado a cuentas patrimoniales y de resultados. El movimiento de estas cuentas es como sigue:

	<u>Reexpresión Monetaria</u>	<u>Reserva revalorización patrimonio</u>	<u>Resultado por Exposición a la inflación</u>	<u>Reserva de Capital Adicional</u>
<b>En miles de sucres</b>				
Saldo al 31 de diciembre de 1999	0	3.917.882	0	0
Activos fijos - neto	3.894.965	64.388	853.185	-
Inversiones	-	-	460.180	-
Pagos anticipados	-	-	2.656	-
Cargos diferidos	-	-	358.380	-
Patrimonio	(2.339.343)	3.146.944	(1.062.323)	-
Transferencia de saldos	<u>(1.555.622)</u>	<u>(7.129.214)</u>	-	<u>8.684.836</u>
Total	0	0	612.078	8.684.836
<b>En dólares americanos</b>				
Conversión a US\$ (NEC 17)	0	0	24.483	347.394
Ajuste conversión	-	-	(237)	697
Saldo al 31 de diciembre del 2000	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>24.246</u>	<u>348.091</u>