

LADAN C.A.

**Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2002**

LADAN C.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de caja	6
Notas a los estados financieros	7 - 9



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 2002 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 6, la Compañía contabilizó el diferencial cambiario de las deudas denominadas en moneda extranjera como cargo diferido el cual será amortizado hasta el año 2004. 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 2002 en US\$ 13.783.
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 2002, 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.

Salvador Aurea C. Ltda.

SC-RNAE-029
Abril 4, 2003


Juan B. Fuente Villafuerte
Socio
Registro 20.103

LADAN C.A.

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2002
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Nota</u>	
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Caja y bancos		1.161
Cuentas por cobrar		319
Pagos anticipados	3	<u>6.550</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		8.030
ACTIVO NO CORRIENTE		
Inversiones permanentes	4	2.343
Propiedad, mobiliario y equipos	5	256.866
Cargos diferidos	6	<u>27.920</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>287.129</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>295.159</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>		
PASIVO CORRIENTE		
Impuestos por pagar		49
Cuentas por pagar		<u>2.492</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		2.541
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones por pagar	7	<u>41.301</u>
TOTAL DEL PASIVO		43.842
PATRIMONIO		
Capital social	8	657
Reserva legal		329
Aportes futura capitalización		9.350
Reserva de capital adicional		348.091
Resultados acumulados - neto		(56.101)
Pérdida del ejercicio		<u>(51.009)</u>
SUMA EL PATRIMONIO		<u>251.317</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>295.159</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 2002
(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS

Ingresos por arriendo - oficinas y departamentos 36.000

GASTOS OPERACIONALES

Generales 49.953

Depreciaciones y amortizaciones 43.366

(93.319)

PÉRDIDA EN OPERACIÓN (57.319)

OTROS INGRESOS 6.310

PÉRDIDA DEL EJERCICIO (51.009)

**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 2002
(Expresado en dólares americano)

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Aporte</u> <u>futura</u> <u>capitaliz.</u>	<u>RESERVAS</u> <u>de</u> <u>Legal</u>	<u>de</u> <u>Capital</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumul.</u>	<u>Pérdida</u> <u>del</u> <u>Ejercicio</u>
Enero 01, 2002	657	9.350	329	348.091	(12.204)	(43.897)
Transferencia de cuentas					(43.897)	43.897
Pérdida del ejercicio	—	—	—	—	—	(51.009)
<u>Diciembre 31, 2002</u>	<u>657</u>	<u>9.350</u>	<u>329</u>	<u>348.091</u>	<u>(56.101)</u>	<u>(51.009)</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 2002

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida del ejercicio	(51.009)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones	29.371
Amortizaciones	18.807
Cambio en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	9.046
Pagos anticipados	(2.047)
Cuentas por pagar	<u>(11.652)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(7.484)

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Baja de activos fijos	<u>7.409</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>7.409</u>
Disminución neta de caja y equivalentes de caja	(75)
Caja y equivalentes de caja al principio del año	<u>1.236</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	<u>1.161</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 del 2002

(Expresadas en dólares americanos)

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. **Propiedades.-** 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.
- c. **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.

3. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

En esta cuenta se incluyó lo siguiente:

(US\$ dólares)

Crédito Tributario IVA	2.878
Seguros por devengar	<u>3.672</u>
Total	<u>6.550</u>

4. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2002 la Compañía mantiene una inversión por un monto de US\$ 2.343 en la Urbanización Pirineos, con una participación del 16,36%.

5. 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.-02</u>
Terrenos	4.590	-	4.590
Bienes inmuebles	371.398	150.336	221.062
Vehículos	118.794	87.580	31.214
Muebles y enseres	<u>19</u>	<u>19</u>	<u>-</u>
Total	<u>494.801</u>	<u>(237.935)</u>	<u>256.866</u>

El movimiento de propiedad, mobiliario y equipo en el año 2002 fue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
Saldo inicial	518.438	(224.792)	293.646
Bajas	(23.637)	16.228	(7.409)
Gasto depreciación	<u>-</u>	<u>(29.371)</u>	<u>(29.371)</u>
<u>Diciembre 31, 2002</u>	<u>494.801</u>	<u>(237.935)</u>	<u>256.866</u>

6. 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. En esta cuenta se ha incluido lo siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
Diferencia en Cambio	68.914	41.348	27.566
Líneas telefónicas	<u>1.063</u>	<u>709</u>	<u>354</u>
Total	<u>69.977</u>	<u>(42.057)</u>	<u>27.920</u>

El movimiento de esta cuenta en el año 2002 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
Saldo Inicial	69.977	(28.062)	41.915
Gasto amortización (A)	<u>-</u>	<u>(13.995)</u>	<u>(13.995)</u>
Diciembre 31, 2002	<u>69.977</u>	<u>(42.057)</u>	<u>27.920</u>

(A) Incluye la amortización del diferencial cambiario por US\$ 13.783.

7. OBLIGACIONES POR PAGAR

Esta cuenta representa básicamente una obligación con la señora Rosario de Dávalos; el detalle de este rubro es el siguiente:

(US\$ dólares)

Acreedores Varios – Sra. Rosario Dávalos	40.075
Acreedores Varios	<u>1.226</u>
Total	<u>41.301</u>

El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

(US\$ dólares)

Saldo inicial	54.419
Gastos pagados por la Compañía	(17.441)
Préstamos o pagos efectuados	<u>4.323</u>
Total	<u>41.301</u>

8. CAPITAL SOCIAL

LADAN C.A. al 31 de diciembre del 2002 cuenta con un capital social de US\$ 657, divididos en 16.428 acciones ordinarias y nominativas de cuatro centavos de dólar cada una.