

LADAN S.A.

CONTENIDO

	Página
Índice	1-2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados integral	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujo de efectivo por el método directo	6-7
Notas a los estados financieros	8-18

Abreviaturas

NIIF	Normas internacionales de información
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de la Información Financiera
CINIF	Comisión del Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	Sistema de Renda Interest
IESB	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
PCGA	Principios de Contabilidad Comercialmente Aceptados
IV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

LADAN S.A.

**Informe a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014**



EXAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

LADAN C.A.

A los señores Accionistas de:
LADAN C.A.

CONTENIDO:

	Página
Opinión	1 - 2
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integral	4
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estados de flujos de efectivo por el método directo	6 - 7
Notas a los estados financieros	8 - 18

Abreviaturas

NIA	Normas Internacionales de Auditoría
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de:
LADAN C.A.

1. Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **LADAN C.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3. Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **LADAN C.A.**, al 31 de diciembre del 2015 así como de sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Énfasis en temas importantes.

Sin modificar nuestra opinión informamos que:

5.1. Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias ICT

El Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) requerido por disposiciones legales vigentes se emitirá por separado y de acuerdo a los plazos, establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

5.2. Estados financieros al 31 de diciembre del 2014.

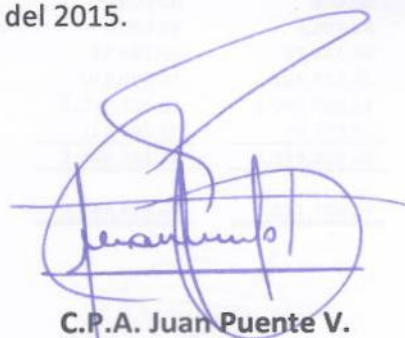
Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 que se incluyen con fines comparativos fueron auditados por otros auditores los mismos que expresaron una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados financieros, opinión emitida el 09 de marzo del 2015.

Auditory & Accounts S.A.

SC-RNAE-677

Marzo 29, 2016

Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio

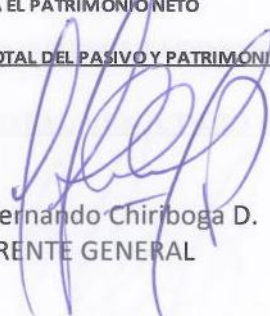

C.P.A. Juan Puente V.
Registro 20.103

LADAN C.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresados en dólares americanos)

		Diciembre 31,	
ACTIVOS	Nota	2,015	2,014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	10,835.59	8,498.67
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	131,525.59	130,600.00
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	6	<u>32,511.45</u>	<u>23,144.61</u>
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		174,872.63	162,243.28
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos disponibles para la venta	7	42,076.14	45,978.34
Propiedad, planta y equipo	8	<u>1,105,544.83</u>	<u>1,114,478.95</u>
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>1,147,620.97</u>	<u>1,160,457.29</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>1,322,493.60</u>	<u>1,322,700.57</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	9	35,220.03	24,258.37
Obligaciones con empleados e impuestos corriente		<u>722.27</u>	<u>159.60</u>
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>35,942.30</u>	<u>24,417.97</u>
TOTAL DEL PASIVO		35,942.30	24,417.97
PATRIMONIO NETO			
Capital social	10	800.00	800.00
Aportes para futuras capitalizaciones		9,207.16	9,207.16
Reservas		37,441.96	37,441.96
Resultados acumulados		163,097.77	166,710.83
Otros resultados integrales		1,087,735.51	1,087,735.51
Resultado total integral		<u>(11,731.10)</u>	<u>(3,612.86)</u>
SUMA EL PATRIMONIO NETO		<u>1,286,551.30</u>	<u>1,298,282.60</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>1,322,493.60</u>	<u>1,322,700.57</u>



Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL



Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LADAN C.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Al 31 de diciembre de,</u>	
	<u>2,015</u>	<u>2,014</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Arriendo departamento	39,690.00	37,800.00
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos de administracion	<u>78,399.71</u>	<u>63,788.76</u>
	<u>(78,399.71)</u>	<u>(63,788.76)</u>
PERDIDA OPERACIONAL	(38,709.71)	(25,988.76)
OTROS INGRESOS		
Intereses ganados en préstamos	14,300.04	14,300.04
Servicios Gerenciales y Asesoría	<u>17,678.61</u>	<u>5,163.00</u>
	<u>31,978.65</u>	<u>19,463.04</u>
OTROS EGRESOS		
Gastos no deducibles	371.00	350.00
Otros gastos	<u>726.83</u>	<u>851.99</u>
	<u>(1,097.83)</u>	<u>(1,201.99)</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(7,828.89)	(7,727.71)
PROVISIONES FINALES		
Participacion de empleados y trabajadores	0.00	0.00
Impuesto a la renta	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>(3,902.20)</u>	<u>4,114.85</u>
<u>TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</u>	<u>(11,731.09)</u>	<u>(3,612.86)</u>


Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LADAN C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Aportes Futuras Capitaliz.	Legal	Reservas Valuación	De capital	Otros Resultados Integrales	Resultados Acumulados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total del Patrimonio
Diciembre 31, 2013	800.00	9,207.16	400.00	23,374.78	13,667.18	1,087,735.51	(503.19)	175,291.73	(8,077.91)	1,301,895.26
Transferencia										
Ajuste impuestos										
Resultado del ejercicio 2014										
Diciembre 31, 2014	800.00	9,207.16	400.00	23,374.78	13,667.18	1,087,735.51	(503.19)	167,213.82	(3,612.86)	1,298,282.40
Transferencia										
Ajuste impuestos										
Resultado del ejercicio 2015										
Diciembre 31, 2015	800.00	9,207.16	400.00	23,374.78	13,667.18	1,087,735.51	(503.19)	163,600.96	(11,731.10)	1,286,551.30


Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LADAN C.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO**

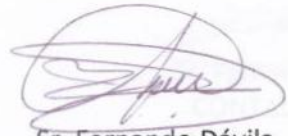
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2,014</u>	<u>2,014</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	35,899.04	33,786.78
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(70,563.42)	(56,056.63)
Otros cobros por actividades de operación	35,969.79	19,463.04
Gastos pagados por anticipado	0.00	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	(6,501.47)	(5,339.16)
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(5,196.06)	(8,145.97)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Otras entradas de efectivo	0.00	0.00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversion	0.00	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por pagar accionista	7,532.93	6,817.59
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	7,532.93	6,817.59
Aumento (disminucion) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	2,336.87	(1,328.38)
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	8,498.67	9,827.05
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	10,835.54	8,498.67



Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL



Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LADAN C.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO (CONTINUACION)
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2,015	2,014
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de participacion de empleados y trabajadores e impuesto a la renta	(11,731.10)	(3,612.86)
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	8,934.00	8,934.00
Ajuste al valor proporcional patrimonial	3,902.20	(4,114.85)
Amortizacion de seguros anticipados	0.00	0.00
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	(4,716.55)	(4,013.22)
Aumento (disminucion) de otros activos	(5,575.88)	(4,505.68)
Aumento (disminucion) de otras cuentas por pagar	3,991.27	(39.80)
Aumento (disminución) en otros pasivos	0.00	(793.56)
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(5,196.06)	(8,145.97)


Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

LADAN C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

LADAN C.A., es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura pública del 02 de Mayo de 1984, otorgada ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito e inscrita en el Registro Mercantil del mismo Cantón el 29 de Junio de 1984.

Objeto Social: La empresa se dedicará a la realización de negocios inmobiliarios, compra venta, permuta, arrendamiento, administración de inmuebles.

Plazo de Duración: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 02 de Mayo de 1984.

Domicilio principal de la empresa: Av. Seis de diciembre N 2448 y Foch, Quito - Ecuador

Aumento de Capital: Mediante escritura del 26 de Junio del 2002 de la Notaría Segunda e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Abril del 2003, bajo el No. 1242, tomo 134, según la resolución No. 03.Q.II.0766 de la Superintendencia de Compañías del 26 de Febrero del 2003, se registra el aumento de capital con aporte de los Socios, el nuevo capital es de \$ 800,00 dividido en 800 acciones de un dólar (\$1,00) cada una.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, aunque modificado por la revalorización del terreno.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.

- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- En la Nota N° 3 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2015 y 2014.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, las cuales son de aplicación obligatoria a la fecha de emisión de los estados financieros:

Sección	Contenido	Fecha de Aplicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	Julio 2009
Sección 3	Presentación de Estados Financieros	Julio 2009
Sección 4	Estado de Situación Financiera	Julio 2009
Sección 5	Estado de Resultado Integral	Julio 2009
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	Julio 2009
Sección 7	Estado de Flujo de Efectivo	Julio 2009
Sección 8	Notas a los Estados Financieros	Julio 2009
Sección 11	Instrumentos Financieros Básicos	Julio 2009
Sección 17	Propiedades, Planta y Equipo	Julio 2009
Sección 22	Pasivos y Patrimonio	Julio 2009
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	Julio 2009
Sección 28	Beneficios a los Empleados	Julio 2009
Sección 29	Impuestos a las Ganancias	Julio 2009
Sección 35	Transición a la NIIF para las PYMES	Julio 2009

La administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.3. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos fijos, excepto el criterio de revalúo para el terreno.

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados.

2.4.1. Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2015 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre 2015.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2015 y 2014, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenidos hasta el vencimiento. d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento:

a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

b) Activos Financieros disponibles para la venta

Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado ORI-Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta.

c) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes y servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. En el caso de la compañía no aplica esta provisión ya que siempre se recupera dentro del mes de facturación.

3.2.2. Reconocimiento y Valoración (esta nota aplicará cuando la empresa registre inversiones según su objetivo).

Las adquisiciones y las enajenaciones normales de inversiones se reconocen en la fecha de compra, es decir, la fecha en la que la empresa se compromete a comprar o vender el activo, las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la operación para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultado. En este caso la compañía tiene una inversión en la compañía Lubripac, que en un inicio se registró a su valor nominal por \$ 799 y posteriormente se ajustó al valor patrimonial proporcional en base al balance proporcionado por Lubripac.

Los activos financieros valorados a valor razonable con cambios en resultado se reconocen inicialmente por su valor razonable, y los costos de la transacción se cargan en la cuenta de resultados. Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones ha vencido o se han transferido y la empresa ha traspasado todos los riesgos y ventajas derivados de su autoridad a los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambio a resultados se contabilizan posteriormente por su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable de activos financieros a valor razonable con cambios en resultado se presentan en la cuenta de resultados dentro de otras ganancias / (pérdidas) netas en el período en el que se originaron. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocerán en la cuenta de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho de la empresa a recibir los pagos.

3.3. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha revalorizado terrenos y edificios, lo que ha supuesto un incremento de reservas de \$ 1'087.735,51 dólares. Este ajuste se efectuó en base al catastro Municipal.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizarán como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

<u>CONCEPTO</u>	<u>VIDA UTIL</u>
Edificios	30 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de computación	3 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

3.4. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, inversiones en el caso de haber, para determinar si existen indicios de que estos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro del valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

En el caso de los activos que tienen origen comercial, cuentas por cobrar, la empresa tiene definida una política para el registro de provisiones por deterioro en función de la antigüedad del saldo vencido, que se aplica con carácter general, excepto en aquellos casos en que exista alguna particularidad que hace aconsejable el análisis específico de cobrabilidad, a la fecha de emisión de estos estados financieros no existe una provisión de cuentas incobrables, debido a que no existen saldos pendientes de cobro.

3.5. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

3.6. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2015 y 2014, el impuesto a la renta corriente en el caso de que se cause, se aplicará el 22% sobre las utilidades gravables.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, y los años siguientes se aplicará dicha tasa.

La compañía **LADAN C.A.**, al actuar como agente de retención de impuestos tanto en la fuente como del IVA, cada mes realiza la declaración y pago de los mismos.

3.7. Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje la valoración en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

3.8. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.9. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.10. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva, la empresa no registra arrendamientos financieros.

3.11. Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador. En el caso de la compañía **LADAN C.A.**, no determina la participación a trabajadores al no tener trabajadores en relación de dependencia.

3.12. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.13. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

3.14. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondo rotativo	20.00	20.00
Produbanco	<u>10,815.59</u>	<u>8,478.67</u>
Total	<u><u>10,835.59</u></u>	<u><u>8,498.67</u></u>