

LADAN C.A.

*Informe de auditoría a los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2016*

LADAN C.A.

CONTENIDO:

	Página
Opinión	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo por el método directo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 23

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
PV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Accionistas:
IADÁNICA**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

1. Opção

Hemos auditado los estados financieros de la Empresa LADAN CA., que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de LADAN C.A., al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. *Fontasis*

La compañía al 31 de diciembre del 2016 ha arrojado una pérdida luego de Impuestos de US\$ 44,646,77, la misma que representa más del 50% del capital social, esta situación de acuerdo al artículo 361 numeral 6 de la Ley de Compañías es una causal de Disolución, los planes de la gerencia para hacer frente a esta contingencia se indican en la nota ..., a los estados financieros.

4. Otras Informes

La Administración es responsable de otra información, que comprende el informe de la Gerencia General de la empresa, el informe del comisario, dicha otra información incluyen los estados financieros que sirvieron de base para el examen de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento de la misma.

En relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

5. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en Funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existe otra alternativa realista.

Los responsables de la administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

6. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIIF siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIIF, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de scepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada. Con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fija.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. Informe de cumplimiento tributario ICT

En observancia con la Administración tributaria los Auditores Externos presentarán un informe de Cumplimiento Tributario por parte de LADAN C.A., al 31 de diciembre del 2016, este informe requerido por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditory & Accounts S.A.

Auditory & Accounts S.A.
RCCP 17 - 006
RNE 0677

Cto. Juan Puente V. CPA
Socio
Registro N. - 20103

Hijo. Edgardo Velos
Gerente de Auditoria

Quito Ecuador
Marzo 28, 2017

LADAN C.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

		31 diciembre 2016	31 diciembre 2015
ACTIVOS		2.016	2.015
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	1.803,49	10.836,59
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	115.000,00	131.525,50
Activos por impuestos corrientes y otros anticipados	6	28.595,78	32.511,48
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		141.600,27	174.872,69
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos Disponibles para la venta	7	31.928,23	42.675,34
Propiedad, planta y equipo	8	1.096.615,73	1.305.584,83
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		1.128.543,92	1.347.600,97
TOTAL DEL ACTIVO		1.270.139,14	1.327.493,60
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	9	37.843,73	35.220,03
Obligaciones con empleados e impuestos corriente		334,77	722,27
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		38.203,52	35.942,30
TOTAL DEL PASIVO		38.203,52	35.942,30
PATRIMONIO NETO			
Capital social	10	800,00	800,00
Aportes para futuras capitalizaciones		9.297,16	9.297,16
Reservas		27.471,03	37.447,96
Resultados acumulados		152.964,67	253.093,97
Otros resultados integrados		1.787.735,51	1.787.735,51
Resultado total integral	11	-49.614,77	-13.731,18
SUMA EL PATRIMONIO NETO		1.231.933,52	1.286.531,30
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		1.270.139,14	1.327.493,60

Sr. Hernando Chimboga D.
GERENTE GENERAL

Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

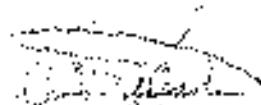
LADAN C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Arriendo de apartamento	39.690,00	39.690,00	
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración	<u>114.453,14</u>	<u>78.399,71</u>	
	<u>-114.453,14</u>	<u>-78.399,71</u>	
PERDIDA OPERACIONAL	-74.263,14	-38.709,71	
OTROS INGRESOS			
Intereses ganados en préstamos	14.640,22	14.300,04	
Servicios Gerenciales y Asesoría	<u>28.944,96</u>	<u>17.678,61</u>	
	<u>-43.585,18</u>	<u>31.978,65</u>	
OTROS EGRESOS			
Gastos no deducibles	2.213,00	371,00	
Otros gastos	<u>1.105,88</u>	<u>726,83</u>	
	<u>-3.318,88</u>	<u>-1.097,83</u>	
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DE PARCIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-34.496,84	-7.828,89	
PROVISIONES FINALES			
Participación de empleados y trabajadores	0,00	0,00	
Impuesto a la renta	<u>0,00</u>	<u>0,01</u>	
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	<u>-10.147,93</u>	<u>-3.907,29</u>	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>-44.644,77</u>	<u>-11.731,09</u>	


Sr. Fernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

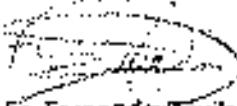
LADAN C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	Capital Social	Acciones Sociales Capitalizadas	Reserv. Capital	Reserv. Afectada Capital	Renta Prestada Capitalizada	Reservación Capitalizada Máx. 2016	Reservación Capitalizada Máx. 2015	Bonificación al Capital	Bonificación al Capital	Total Capitalizado
Diciembre 31, 2014	\$0,00	9,207,19	400,00	23,374,74	13,667,14	1,062,735,51	-301,39	157,213,42	-4417,85	1,294,799,40
Transferencia								-9312,66	3,621,06	0,00
Ajuste impuesto									0,00	
Saludado del ejercicio 2015								-11,731,15	-25,731,32	
Diciembre 31, 2015	600,00	9,207,16	400,00	23,374,74	13,667,14	1,062,735,51	-301,39	157,213,42	-44,644,77	1,446,551,30
Tributación								-33,721,10	12,751,10	0,00
Ajuste impuesto					-9,370,95				-9,370,95	
Saludado del ejercicio 2016								-44,644,77	-44,644,77	
Diciembre 31, 2016	400,00	9,207,15	400,00	23,374,76	5,000,00	1,062,735,50	-295,19	151,818,40	-44,644,77	5,395,495,61


Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. Fernando Davila
CONTADOR

LADAN C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31	
	2,016	2,015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	87.230,85	85.899,04
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-127.919,95	-70.563,42
Otros cobros por actividades de operación	135.725,34	33.060,79
Otras entradas (salidas) de efectivo	-111.074,60	-6.501,47
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	-16.038,36	-6.196,06
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Otras entradas de efectivo	0,00	0,00
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	0,00	0,00
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por pagar a accionista	7.306,26	7.032,85
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	-7.306,26	-7.537,03
Aumento (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-2.932,13	2.336,92
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	20.835,59	8.499,07
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	17.903,49	10.835,59

Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL

Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LADAN C.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO (CONTINUACIÓN)

CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO

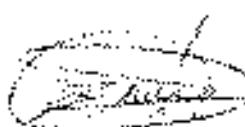
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresados en dólares americanos)

	Diciembre 31,	
	2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de participación de empleados y trabajadores e impuesto a la renta		
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	8.934,12	8.934,00
Ajuste al valor progresional parafiscal	10.147,93	3.902,20
Amortización de seguros anticipados	0,00	0,00
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	6.554,68	-4.716,55
Aumento (disminución) de otros activos	7.814,72	-3.575,88
Aumento (disminución) de otras cuentas por pagar	-4.815,09	3.981,27
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>16.038,36</u>	<u>5.396,06</u>


Sr. Fernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. Fernando Dávila
CONTADOR

LADAN C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(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.U.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 bajo NIIF para 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 2016 y 2015.
- De forma que muestre la Imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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:

Sectón	Contenido	Fecha de Aprobación	Fecha de publicación
Sección 1	Pequeñas y Medianas Entidades	14/05	nov-15
Sección 2	Presentación de Estados Financieros	14/05	nov-15
Sección 3	Estado de Situación Financiera	14/05	nov-15
Sección 5	Estado de Resultados Integral	14/05	nov-15
Sección 6	Estado de Cambios en el Patrimonio	14/05	nov-15
Sección 7	Ejercicio de Poder de Ejecutivo	14/05	nov-15
Sección 8	Motivos de Estados Financieros	14/05	nov-15
Sección 9	Notas a los Estados Financieros y Suplementos	30/09	nov-15
Sección 10	Política, Currículum y Etiquetas Contables	14/05	nov-15
Sección 11 y 12	Instrumentos Financieros Basados en Otros Términos que no son Instrumentos Financieros	30/09	nov-15
Sección 13	Investigación	14/05	nov-15
Sección 14	Impresión en Múltiples	14/05	nov-15
Sección 15	Suplementos a Reportes Contables	14/05	nov-15
Sección 16	Propiedad en Interés	14/05	nov-15
Sección 17	Propiedades, Partidas y Equipo	14/05	nov-15
Sección 18	Activos Intangibles Diferidos de la Planta	14/05	nov-15
Sección 19	Centro de Costos de Reparto y Periodo	14/05	nov-15
Sección 20	Ajustamientos	14/05	nov-15
Sección 21	Provisiones y Contingencias	14/05	nov-15
Sección 22	Pérdida y Pérdidas	14/05	nov-15
Sección 23	Ingresos de Actividades Ordinarias	14/05	nov-15
Sección 24	Subvenciones Recibidas	14/05	nov-15
Sección 25	Gastos por Préstamos	14/05	nov-15
Sección 26	Desembolsos y Ajustes	14/05	nov-15
Sección 27	Detallado del Uso de los Activos	14/05	nov-15
Sección 28	Breve dato a los Usuarios	14/05	nov-15
Sección 29	Información Financiera	14/05	nov-15
Sección 30	Formación de moneda extranjera	14/05	nov-15
Sección 31	Presentación	14/05	nov-15
Sección 32	Reducción Contable después de Período entre el que se presentan	14/05	nov-15
Sección 33	Información a Periodo Tras la Fecha Relacionada	14/05	nov-15
Sección 34	Actividades Operacionales	14/05	nov-15
Sección 35	Introducción a NIIF para PYMES	14/05	nov-15

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 ellos. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos fijos, excepto el criterio de revaluación 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 2016 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre 2016.

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, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016 y 2015, 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, 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 debidos 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 período 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 periodo 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 ÚTIL</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 período.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los períodos 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 SAT.

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 2016 y 2015, 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 la tasa del 22%.

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/NIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIF).

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,	
	2016	2015
Fondos rotativos	20,00	20,00
Producenso	<u>1.883,49</u>	<u>10.815,59</u>
Total	<u>1.903,49</u>	<u>10.835,59</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es el que sigue:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Deudores varios	0,00	1.525,59
Documentos por cobrar (A)	<u>115.000,00</u>	<u>130.000,00</u>
Total	<u>115.000,00</u>	<u>131.525,59</u>

- (A) El saldo de esta cuenta está representado por una cuenta por cobrar a la Compañía Cepsa S.A. respaldado por un pagaré emitido en noviembre 12 del 2015 a un plazo de 30 días y con una tasa de interés del 11% anual. El Interés ganado en el año 2016 fue de US\$ 14.640,22.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	<u>Diciembre 31</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario IVA	0,00	235,71
Retenciones en la fuente años anteriores	5.196,07	7.760,43
Retención en la fuente año corriente	4.396,60	3.790,96
Anticipo Impuesto a la renta	14.798,22	14.798,22
Seguros anticipados	<u>305,84</u>	<u>5.926,13</u>
Total	<u>24.696,73</u>	<u>32.511,45</u>

7. INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS

La compañía mantiene una inversión en otra compañía, el detalle de la misma se presenta a continuación:

<u>Nombre de la Compañía</u>	<u>Número de Acciones</u>	<u>% de participación</u>	<u>Saldos al 31 de diciembre</u>	
			<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lubrificantes del Pacífico Lubripac S.A.	799	99,98%	31.928,21	42.076,36

El saldo de esta cuenta se originó por el ajuste al Valor Proporcional Patrimonial VPP de la Inversión que LADAN C.A. mantiene en Lubripac S.A. El ajuste en el año 2016 fue un valor negativo de US\$ 11.147,93, (en el 2015 fue de US\$ 3.902,20) valor que fue registrado como otros resultados integrales.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

<u>Descripción</u>	<u>Costo Histórico</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Diciembre 31</u>	
			<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos	816.345,00		816.345,00	816.345,00
Bienes inmuebles	371.789,21	42.905,40	298.883,81	287.464,89
Equipos de oficina	446,00	370,73	75,27	121,81
Muebles y enseres	19,00	19,00	0,00	0,00
Maquinaria	<u>3.085,60</u>	<u>1.773,90</u>	<u>1.311,61</u>	<u>1.620,13</u>
Total	<u>1.141.683,81</u>	<u>-45.073,10</u>	<u>1.096.610,71</u>	<u>1.106.544,89</u>

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2016 y 2015 es como sigue:

	Cuenta	Descripción	Valor
	Métrica	Acumulada	Última
Diciembre 31, 2014	1.141.683,81	-33.284,36	1.108.409,45
Gastos depreciación 2015 Diciembre 31, 2015	<u>1.141.683,81</u>	<u>-8.934,12</u>	<u>1.105.544,81</u>
Gastos depreciación 2016 Diciembre 31, 2016	<u>1.141.683,81</u>	<u>-8.934,12</u>	<u>1.096.620,71</u>

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>diciembre 31</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores de servicios	2.982,91	7.465,45
Cuenta por pagar Sra. Rosario de Dávalos	<u>34.860,84</u>	<u>27.754,58</u>
Total	<u>37.843,75</u>	<u>35.220,03</u>

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social:

El capital social de LADAN C.A., al 31 de diciembre del 2016 y 2015 fue de US\$ 800 dividido en ochocientas acciones de un dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

Accionista	Capital Social	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
		de Acciones	de Participación
Rosario Espinosa Córdova	797	797	99.63%
Ana María Dávalos	1	1	0.13%
Isabel Dávalos	1	1	0.13%
Luis Francisco Dávalos	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>0.13%</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100.00%</u>

b) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

11. RESULTADO TOTAL INTEGRAL

Al 31 de diciembre del 2016 la compañía incurrió en una pérdida de US\$ 44.644,77 la misma que junto con las pérdidas de años anteriores será absorbida en el primer trimestre del año 2017, con cuentas patrimoniales que la compañía dispone para hacer frente a estas contingencias que esperamos sean temporales.

12. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u>	<u>Porcentaje de Variación</u>
<u>Diciembre 31 de</u>	
2012	4,16
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38
2016	1,12

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 28 de marzo del 2017; no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

14. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

15. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

- Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente.
- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las eventuales de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.