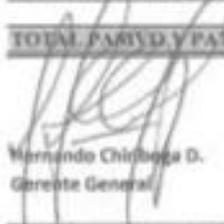

LADAN C.A.

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
ESTADOS FINANCIEROS:	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de resultados integral	3
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado de flujos de caja	5
Notas a los estados financieros	6 - 25

LADAN C.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2012
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

DETALLE	Notas	2012	2011
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes del efectivo	6	28,783.11	20,025.82
Activos Financieros			
Otras cuentas por Cobrar	7	1,328.91	15,934.96
Préstamo corto plazo relacionadas	8	145,000.00	133,000.00
Servicios y Otros Pagos Anticipados	9	5,246.34	5,074.09
Activos por Impuestos Corrientes	10	6,003.64	5,666.58
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		186,362.00	179,701.45
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo Neto	11	1,132,347.19	1,141,281.31
Activos por Impuestos Diferidos		0.00	0.00
Activos Financieros no corrientes			
Otras Inversiones	12	7,564.23	7,564.23
Otros Activos No Corrientes		0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1,139,911.42	1,148,845.54
TOTAL ACTIVOS		1,326,273.42	1,328,546.99
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por pagar		0.00	0.00
Obligaciones con Instituciones Financieras		0.00	0.00
Provisiones		0.00	0.00
Otras Obligaciones Corrientes	13	4,326.20	3,869.84
Pasivos por Impuestos Corrientes	14	123.21	797.47
Cuentas por pagar diversas relacionadas	15	5,568.22	6,635.27
Otros Pasivos Corrientes		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		10,017.63	11,302.58
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y Documentos por pagar		0.00	0.00
Obligaciones con Instituciones Financieras		0.00	0.00
Cuentas por pagar diversas relacionadas		0.00	0.00
Provisiones por Beneficios a empleados		0.00	0.00
Pasivo por Impuesto Diferido		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS		10,017.63	11,302.58
PATRIMONIO NETO			
Capital	16	800.00	800.00
Aportes para futura capitalizaciones		9,207.16	9,207.16
Reserva Legal	17	400.00	400.00
Reservas	18	43,324.58	43,324.58
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Superávit por revaluación de propiedades	11	1,087,735.51	1,087,735.51
RESULTADOS ACUMULADOS			
Ganancias acumuladas		176,280.35	173,434.21
Pérdidas acumuladas		0.00	0.00
Resultados provenientes de la adopción de NIIF	19	(503.19)	(503.19)
RESULTADOS DEL EJERCICIO			
Ganancia neta del Periodo		(988.62)	2,846.14
TOTAL PATRIMONIO NETO		1,316,255.79	1,317,244.41
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		1,326,273.42	1,328,546.99


 Fernando Chiriboga D.
 Gerente General


 Galo Brijenas I.
 Contador

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

LADAN C.A.
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Por Función)
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2012
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2012	2011
INGRESOS			
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas de bienes y servicios	20	32,608.80	32,608.80
Descuento en ventas		0.00	0.00
VENTAS NETAS		<u>32,608.80</u>	<u>32,608.80</u>
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION			
Costo de venta y producción		0.00	0.00
GANANCIA BRUTA		<u>32,608.80</u>	<u>32,608.80</u>
Otros Ingresos	21	16,043.48	17,337.30
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
Gastos de Administración	22	36,867.38	37,717.62
Depreciaciones	11	8,934.12	6,826.47
Otros gastos	23	3,839.40	1,878.44
TOTAL GTOS. DE ADML Y VENTAS		<u>49,640.90</u>	<u>46,422.53</u>
GASTOS FINANCIEROS			
Interés Operaciones Bancarias		0.00	0.00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
OTROS GASTOS			
		0.00	0.00
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>-988.62</u>	<u>3,523.57</u>
15% Participación a Trabajadores		0.00	0.00
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		<u>-988.62</u>	<u>3,523.57</u>
Gasto Impuesto a la Renta		0.00	-677.43
Reserva Legal			
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>-988.62</u>	<u>2,846.14</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI)			
Componentes del Otro Resultado Integral			
Ganancia por revaluación de propiedad, planta y equipo (N34)		0.00	
Otros (detallar en notas)		0.00	
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>0.00</u>	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>-988.62</u>	


 Hernando Chiriboga D.
 Gerente General


 Galo Briones I.
 Contador

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

Por los períodos comprendidos al 31 de diciembre de 2012 y 2011
 (Elaborado en Dólares de los Estados Unidos de América)

CONCEPTO	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIEDADES ASOCIADAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA			OTROS RESULTADOS INTERNOS	RESULTACION ACUMULADA			RESULTACION DEL PERIODO		TOTAL DEL AUTUMBIENDO
			RESERVA LEGAL	RESERVA DE CAPITAL	OTRAS RESERVAS		RESERVA ACUMULADA	RESERVA ACUMULADA	RESERVA ACUMULADA	RESERVA ACUMULADA	RESERVA ACUMULADA	
Baldeo Inicial al 01 de Enero de 2011	800.00	8,207.79	600.00	340,000.00	0.00	0.00	170,000.00	-200,000.00	0.00	0.00	0.00	807,500.00
Transferencia de cuentas Utilidad del Ejercicio								-21,000.00		2,000.00		0.00
Baldeo Final al 31 de Diciembre de 2011	800.00	8,207.79	600.00	340,000.00	0.00	0.00	170,000.00	-221,000.00	0.00	2,000.00	0.00	807,500.00
Transferencia de cuentas								0.00				
AJUSTES POR IMPORTE												
Ajuste por Incentivos Fiscales												(1,500.00)
Ajuste por depreciación, plusvalía y Diferido												8,700.00
Revaluación Propiedad, plusvalía y Diferido												300,000.00
Revaluación Cuentas												100,000.00
Dividendos Vertidos												(4,000.00)
Impuesto Asociado Fuente de los Accioneros												1,000.00
Ajuste Accioneros Votivos												1,000.00
Baldeo al 31 de Enero del 2012 IMP	800.00	8,207.79	600.00	340,000.00	0.00	0.00	170,000.00	-221,000.00	0.00	2,000.00	0.00	807,500.00
Transferencia de cuentas Principio del Ejercicio												
Baldeo Final al 31 de Diciembre de 2012 IMP	800.00	8,207.79	600.00	340,000.00	0.00	0.00	170,000.00	-221,000.00	0.00	2,000.00	0.00	807,500.00


 Salvador Briones L.
 Contador


 Gerardo Chiriboga
 Gerente General

LADAN C.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - METODO DIRECTO**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	31-dic-12	31-dic-11
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	36,652	41,325
Efectivo pagado a proveedores	(35,269)	(37,221)
Otros cobros por actividades de operación	9,142	8,729
Otros pagos por actividades de operación	(701)	(10,388)
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	9,824	2,444
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversion	0	0
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(1,067)	4,790
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(1,067)	4,790
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	8,757	7,234
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de año	20,026	12,792
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	28,783	20,026



Hernando Chiriboga D.
Gerente General



Galo Briones I.
Contador

LADAN C.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(En dólares Americanos)

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados y reportes Financieros han sido preparados, registrados y presentados con sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF, emitidas en la versión vigente, traducida oficialmente al idioma español por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares americanos. Siguiendo el cronograma de implementación fijado en la Resolución No. 08.G.DSC.010 de 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, para el año 2010 como año de implementación de las NIIF y, que no han sido auditadas.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de **LADAN C.A.**, al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

Domicilio Fiscal: En la ciudad de Quito con RUC: 1790647013001.

Aumento de Capital:

Con 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

Los estados financieros de **LADAN C.A.**, a NIIF comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 (fecha de transición), y 1 de enero del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 y 2011.

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 la 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° 4 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 2012.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 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.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 31 de marzo del 2012. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas "NEC" y por lo tanto, no coinciden con los saldos del ejercicio 2012 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

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

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- Monto de activos inferiores a 4 millones
- Ventas brutas de hasta 5 millones
- Tengan menos de 200 trabajadores

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presente conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en periodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y

- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 3.1.

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 1	Exención limitada de las revelaciones comparativas de la NIIF 7 para los adoptantes por primera vez	Julio 1, 2010
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9 (enmendada en 2010)	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIC 24 (revisada en 2009)	Revelaciones de partes relacionadas	Enero 1, 2011
Enmiendas a la NIC 32	Clasificación de emisión de derechos	Febrero 1, 2010
Enmienda a la CINIIF 14	Prepagos de requerimiento de fondos mínimos	Enero 1, 2011
Enmienda CINIIF 19	Extinción de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	Julio 1, 2010
Enmienda CINIIF 12	Impuestos diferidos recuperación de Activos subyacentes	Enero 1, 2012
Enmienda NIC 1	Presentación de Estados Financieros	Julio 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2011, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

LADAN C.A., debido al giro del negocio, y a la particularidad de la operación de la compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que de ser adoptadas las enmiendas que apliquen para la Compañía en los estados financieros en los períodos futuros, podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

2.3. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de LADAN C.A. se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de LADAN C.A. es el dólar estadounidense, y también es la moneda de curso legal en el Ecuador, y que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.4. Responsabilidad de la información

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

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:

1. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo, excepto el criterio de revalúo para el terreno y edificaciones.

2.5. Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.6. Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 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 2012.

3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable

b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:

- La fecha de transición a esta NIIF: y
- El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

A continuación, se presenta la conciliación del patrimonio neto al inicio y al final del periodo de transición (2011).

3.1. Conciliación del Patrimonio

CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO AL 1RO DE ENERO DEL 2011

Concepto	Nota	Total patrimonio neto
Saldo inicial del periodo de transición en NEC - Al 1ro de enero del 2011		230.012,09
Ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF		
Total Patrimonio neto al 1ro de enero del 2011 con NIIF		230.012,09

CONCILIACION DEL PATRIMONIO NETO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Concepto	Nota	Total Patrimonio Neto
Saldo final del periodo de transición en NEC - Al 31 de Diciembre 2011		230,012.09
Ajustes por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF		
Ajuste Inversión Pirineos	1	(1,549.19)
Ajuste Inversión Lubripac	2	6,765.23
Revaluación de Propiedad, Planta y Equipo	3	1,087,735.51
Ajuste a cuenta Deudores Varios	4	(1,263.79)
Ajuste a Retenciones en la Fuente años anteriores	5	(4,998.72)
Ajuste a cuenta Acreedores Varios	6	483.28
Total Patrimonio Neto al 31ro de Enero del 2012 NIIF		1,317,244.41

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

1. **Ajuste Inversión Pirineos.** Se efectuó el ajuste de la Inversión en Pirineos por encontrarse la compañía en proceso de liquidación.
2. **Ajuste Inversión Lubripac.** Se realizó el ajuste desde el valor nominal de S 799 al valor patrimonial proporcional, utilizando el balance de la compañía Lubripac con corte al 31 de Diciembre de 2011.
3. **Propiedad, Planta y Equipo - Medición de activos,** dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa posee bienes inmuebles (terrenos y edificios), podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. En este caso la empresa ha revalorizado el terreno y edificios de su propiedad en base a la carta de pago del impuesto predial del año 2011, y manteniendo el resto de activos a su valor de costo.
4. **Ajuste a cuenta Deudores Varios.** Corresponden a valores que son irrecuperables para la compañía, valores que se vienen arrastrando de años anteriores.
5. **Ajuste Retenciones en La Fuente años anteriores.** Valores que no pudieron ser compensados con los impuestos causados, ni se pudo reclamar pues se ha perdido dicho derecho.
6. **Ajuste Acreedores Varios.** Valores que la compañía no ha cancelado y se vienen arrastrando de años anteriores.

4. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

4.1. 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.

4.2. Activos Financieros

4.2.1. 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) Mantenedos 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.

4.2.2. 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.

4.3. 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):

Concepto	Vida útil
Edificios	30 años
Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 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.

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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 2012, el impuesto a la renta corriente en el caso de que se cause, se aplicará el 23% 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, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

La compañía Ladan 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.

4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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, no determina la participación a trabajadores al no tener trabajadores en relación de dependencia.

4.12. 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.

4.13. 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; entendiéndose 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).

4.14. 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.

5. 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 entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición del efectivo y equivalente al efectivo es la siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Efectivo en Caja	20.00	20.00
Saldos en bancos	28,763.11	20,005.82
	28,783.11	20,025.82

La composición de los saldos en bancos es la siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Banco Produbanco	28,763.11	20,005.82
	28,763.11	20,005.82

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El rubro de otras cuentas por cobrar mantiene movimientos deudores y acreedores normales del giro del negocio. Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Fidelcomiso Los Cerros	0.00	14,797.33
Deudores Varios	1,328.91	1,137.63
	<u>1,328.91</u>	<u>15,934.96</u>

El valor razonable de otras cuentas por cobrar no difiere de su valor en libros.

8. PRESTAMO CORTO PLAZO RELACIONADAS

Los préstamos a corto plazo de relacionadas se detallan a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Préstamo corto plazo Cepsa	145,000	133,000
	<u>145,000</u>	<u>133,000</u>

La tasa de interés del préstamo es del 11% anual, se está renovando cada 30 días. Cada renovación se efectúa un incremento de \$ 1.000 de los intereses ganados.

9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados se detallan a continuación:

<i>Concepto</i>		<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Pólizas de seguro de los inmuebles y muebles	1	5,120.66	4,972.65
Pólizas de seguro del departamento edif. Bellavista	2	125.68	101.44
		<u>5,246.34</u>	<u>5,074.09</u>

- (1) Corresponde a pólizas de seguro que la Compañía renueva en el mes de Noviembre de cada año, del 30-11-2012 al 30-11-2013.
- (2) Corresponde a póliza de seguro que la Compañía renueva en el mes de Abril de cada año, del 30-04-2012 al 30-04-2013.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación se detallan los activos por impuestos corrientes:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Impuesto retenido en la fuente presente año	3,025.83	2,988.71
Impuesto retenido en la fuente años anteriores	2,977.81	2,677.87
	<u>6,003.64</u>	<u>5,666.58</u>

11. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de los movimientos de las distintas categorías del activo fijo se muestra en el siguiente detalle:

Propiedades planta y equipos, neto	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Terrenos	816,345.00	30,089.90
Edificios	313,208.13	20,308.80
Maquinaria, Equipo	2,794.06	3,147.10
	<u>1,132,347.19</u>	<u>53,545.80</u>
Propiedades planta y equipos, costo	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Terrenos	816,345.00	30,089.90
Edificios	321,789.21	131,010.81
Maquinaria, Equipo	3,530.60	3,530.60
	<u>1,141,664.81</u>	<u>164,631.31</u>
Depreciación acumulada	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Edificios	8,581.08	110,702.01
Maquinaria y Equipos	736.54	383.50
	<u>9,317.62</u>	<u>111,085.51</u>

El movimiento neto de propiedad, planta y equipo es el siguiente:

31-dic-12

Concepto	Terrenos	Edificios	Maquinaria y Equipos	Total
Saldo Inicial	30,089.90	20,308.80	3,530.60	53,929.30
Compras	0.00	0.00	0.00	0.00
Ventas	0.00	0.00	0.00	0.00
Ajustes NIIF	786,255.10	301,480.41	0.00	1,087,735.51
Gasto Depreciación	0.00	(8,581.08)	(736.54)	(9,317.62)
	816,345.00	313,208.13	2,794.06	1,132,347.19

El ajuste NIIF se lo realizó en base a las cartas catastrales de las propiedades de la compañía del año 2011.

Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa posee bienes inmuebles (terrenos y edificios), podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. En este caso la empresa ha revalorizado el terreno y edificios de su propiedad en base a la carta de pago del impuesto predial del año 2011, y manteniendo el resto de activos a su valor de costo.

Una vez efectuado el ajuste NIIF, la compañía decidió que el tiempo de vida útil de los edificios es de 30 años y considera como Valor residual el 20% del valor ajustado. Por tal motivo la depreciación se lo efectuará por la diferencia entre el valor ajustado y valor residual.

12. OTRAS INVERSIONES

La compañía Ladan C. A. tiene como otras inversiones la participación en la compañía Lubripac S.A. y que se detalla a continuación:

Empresa	País Origen	Porcentaje Participación		Inversión	
		31-dic-12 %	31-dic-11 %	31-dic-12 \$	31-dic-11 \$
Lubripac S.A.	Ecuador	99.875%	99.875%	799.00	799.00
Ajuste NIIF				6,765.23	0.00
				7,564.23	799.00

El ajuste NIIF se lo realizó en base al Valor Patrimonial Proporcional, con el balance de la compañía Lubripac al 31 de Diciembre 2011.

13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

El rubro de otras obligaciones corrientes mantiene movimientos acreedores y deudores normales del giro del negocio. Un resumen de esta cuenta, es como sigue:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Prima seguros inmuebles	3,985.31	3,869.84
Gasto comunal Los Cerros por Diciembre 2012	340.89	0.00
	<u>4,326.20</u>	<u>3,869.84</u>

14. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación se detallan los pasivos por impuestos corrientes:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Impuesto retenido en la fuente por pagar	59.47	57.64
Impuesto retenido IVA por pagar	63.74	62.40
Impuesto Renta	0.00	677.43
	<u>123.21</u>	<u>797.47</u>

15. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

A continuación el detalle de la cuenta:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Pagos efectuados por la Sra Rosario de Dávalos	5,568.22	6,635.27
	<u>5,568.22</u>	<u>6,635.27</u>

Estos pagos realizados corresponden a gastos de condominio de la propiedad en Casa Blanca.

16. CAPITAL

El capital de la compañía Ladan C.A., al cierre de cada periodo, está en la suma de US\$ 800.00 dividido en 800 acciones suscritas y pagadas de un dólar, nominativas, de carácter ordinario. El detalle de los accionistas es como sigue:

Accionista	Capital Social	Número de Acciones	Porcentaje de Participación
Rosario Espinosa Córdova	797	797	99.625%
Ana María Dávalos	1	1	0.125%
Isabel Dávalos	1	1	0.125%
Luis Francisco Dávalos	1	1	0.125%
Total	800	800	100.000%

17. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, la Compañía no efectuó la apropiación cumpliendo con la Ley.

18. RESERVAS

Estas reservas corresponden a la Reserva por Valuación y por Capital Adicional.

19. RESULTADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION NIIF

A continuación se efectúa un detalle de esta cuenta patrimonial:

31-dic-12

Concepto	Valor
Ajuste por inversiones Pirineos	(1,549.19)
Ajuste por inversiones Lubripac	6,765.23
Deudores Varios	(1,263.79)
Impuesto Retenido Fuente años Ante	(4,938.72)
Ajuste Acreedores Varios	483.28
	<u>(503.19)</u>

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

Concepto	31-dic-12	31-dic-11
Arriendos	32,608.80	32,608.80

Corresponde al arriendo del departamento en el Edificio Bellavista.

21. OTROS INGRESOS

A continuación se detalla esta cuenta:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Intereses Fideicomiso Los Cerros	617.20	2,140.05
Intereses Préstamo Cepsa	15,426.28	14,640.11
Otros Ingresos	0.00	557.14
	<u>16,043.48</u>	<u>17,337.30</u>

22. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración se detallan a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Honorarios	6,988.80	6,988.80
Gastos de Condominio Bellavista	4,992.00	5,833.00
Gastos Comunales Los Cerros	4,539.50	4,692.49
Gastos Condominio Casa Blanca	6,240.22	5,335.84
Primas de Seguro Edif. Bellavista	352.72	202.88
Primas de Seguro Cervantes	5,438.17	6,137.64
Gastos Legales	0.00	103.94
Impuestos Municipales	4,858.13	5,269.08
Impuestos Prediales	2,537.29	2,615.34
Contribución Super Compañías	234.39	235.97
Cuotas Cámara Construcción	241.80	241.80
Gastos Formularios	0.00	7.80
Movilización Mensajero	21.00	6.00
Imprenta	53.76	47.04
Asesoría NIIF	369.60	0.00
	<u>36,867.38</u>	<u>37,717.62</u>

23. OTROS GASTOS

Los otros gastos se detallan a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-12</i>	<i>31-dic-11</i>
Servicios Bancarios	53.13	70.51
Honorarios Administración Fideicomiso	457.50	549.00
Gastos no Deducibles	352.94	239.95
Gastos no Deducibles-Anticipo	2,011.34	0.00
Otros Gastos	964.49	1,018.98

24. SANCIONES

(a) De la Superintendencia de Compañías

No se han aplicado sanciones a Ladan C.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012.

(b) De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a Ladan C.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2012.

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de presentación de los estados financieros, no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros.

26. APROBACION DE CUENTAS ANUALES

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.