
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 - 21

LADAN S.A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTAS

ACTIVO

Activo Corriente		
Efectivo y equivalentes del efectivo	5	9,827.05
Activos Financieros		
Otras cuentas por Cobrar	6	0.00
Préstamos corto plazo relacionados	7	130,000.00
Servicios y Otros Pagos Anticipados	8	5,347.60
Activos por Impuestos Corrientes	9	9,878.11
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		155,052.76
Activo no Corriente		
Propiedades, Planta y Equipo		
Terranos		816,345.00
Edificios		321,789.21
Maquinaria		3,085.60
Equipos de Oficina		445.00
(-) Depreciación Acumulada		(18,251.74)
Total Propiedades, Planta y Equipo - Neto	10	1,123,413.07
Activo Intangible		0.00
Activos por Impuestos Diferidos		0.00
Activos Financieros no corrientes		
Documentos y Cuentas por Cobrar		0.00
Otros Activos No Corrientes		
Otras Inversiones	11	41,863.49
Otros Activos No Corrientes		0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1,165,276.56
TOTAL ACTIVOS		1,320,329.32

PASIVO

Pasivo Corriente		
Cuentas y Documentos por pagar - Locales	12	4,076.57
Obligaciones con Instituciones Financieras		0.00
Provisiones		0.00
Otras Obligaciones Corrientes		0.00
Cuentas por pagar diversas relacionadas	14	12,404.01
Pasivos por Impuestos Corrientes	13	953.48
Otros Pasivos Corrientes		0.00
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		18,434.06
Pasivo no Corriente		
Cuentas y Documentos por pagar		0.00
Obligaciones con Instituciones Financieras		0.00
Cuentas por pagar diversas relacionadas		0.00
Provisiones por Beneficios a Empleados		0.00
Pasivo por Impuesto Diferido		0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		0.00
TOTAL PASIVOS		18,434.06

PATRIMONIO

Capital Suscrito o Aportado	15	800.00
Aportes para fines capitalizaciones		9,207.16
Reserva Legal	16	400.00
Reserva de Capital	17	12,667.18
Otras Reservas	17	23,374.78
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
Superavit por revaluación de propiedades, planta y equipo		1,087,735.51
RESULTADOS ACUMULADOS		
Ganancias acumuladas		176,280.35
Pérdidas acumuladas		(988.62)
Resultados provenientes de la adopción de NIIF	18	(503.19)
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
Ganancia neta del Periodo		0.00
Pérdida neta del Periodo		(8,077.91)
TOTAL PATRIMONIO NETO		1,301,895.26
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1,320,329.32

Hernando Orobogo D.
Gerente General

Rafael Briones L.
Certificador

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

LADAN C.A.
 ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Por Función)
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	
INGRESOS		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Venta de servicios - Arriendos	19	36,000.00
VENTAS NETAS		<u>36,000.00</u>
(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION		
Costo de venta y producción		0.00
GANANCIA BRUTA		<u>36,000.00</u>
Otros Ingresos		
Otros Ingresos	20	36,365.68
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
Gastos de Administración	21	104,771.48
Depreciaciones		8,934.12
Otros gastos		1,037.25
TOTAL GASTOS		<u>114,742.85</u>
GASTOS FINANCIEROS		
Interés Operaciones Bancarias		0.00
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		<u>0.00</u>
OTROS GASTOS		<u>0.00</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>(42,377.17)</u>
15% Participación a Trabajadores		0.00
Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		<u>(42,377.17)</u>
Gasto Impuesto a la Renta		
Reserva Legal		
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		<u>(42,377.17)</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL		
Componentes del Otro Resultado Integral		
Ganancia por revaluación de propiedad, planta y equipo (N34)		
Otros (detallar en notas)		
Ajuste Provisión Cuentas Incobrables		
Ajuste a Inversiones Lubrificac		34,299.26
Ajuste a los Inventarios (Valor Neto de realización)		
Provisión Jubilación Patronal		
TOTAL OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>34,299.26</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		<u>(8,077.91)</u>
		
Hernando Contreras D. Gerente General		Galo Briones I. Contador

*Las Notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros

LADAM C.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO
 Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011.
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIEDAD ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS		OTROS RECLAMADOS ANTERIORES	REVALUACIONES ACUMULADAS			REVALUACIONES DEL EJERCICIO		TOTAL DEL PATRIMONIO NETO
			RESERVA LEGAL	RESERVA DE GANANCIAS		OTRAS RELEVANCIAS	REVALUACIONES ALIENAS TANAS	(DIFERENCIAS ACUMULADAS)	REVALUACIONES ACUMULADAS PARA: TANAS ACUMULADAS GOS POR APLICACION REVALUACION DE LAS MIF	GANANCIAS META DEL PERIODO	
ENERO 01 DE 2012	800.00	9,207.16	400.00	348,090.82	23,374.78	0.00	173,434.21	-328,141.02	2,846.14	0.00	230,012.99
Transferencia de cuentas			-328,141.02				328,141.02				0.00
Transferencia de cuentas Resultados							2,846.14		-2,846.14		0.00
Revaluación Propiedad, Planta y Equipo						1,087,735.51		-503.19			1,087,735.51
Ajuste Neto Adopción NIIF										968.02	-503.19
Resultado Ejercicio 2012	900.00	9,207.16	400.00	19,949.80	23,374.78	1,087,735.51	176,280.35	0.00	0.00	-988.62	1,316,255.79
Diciembre 31 de 2012 NIIF											
Transferencia de cuentas Resultados				-988.62				-988.62		988.62	0.00
Ajuste Impuestos											46,282.62
Resultado Ejercicio 2013	900.00	9,207.16	400.00	13,667.18	23,374.78	1,087,735.51	176,280.35	(988.62)	0.00	(8,077.91)	1,301,895.26


 Fernando Charifouza B.
 Gerente General


 Gerente General

LADAN C.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	48.777	36.652
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(105.809)	(35.269)
Otros pagos por actividades de operación	(6.532)	(701)
Gastos pagados por anticipado	(424)	7.274
Otras entradas (salidas) de efectivo	37.196	1.868
Efectivo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>(26.792)</u>	<u>9.824</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Activos fijos - neto	0	0
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>0</u>	<u>0</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Cuentas por pagar accionista	7.836	(1.067)
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>7.836</u>	<u>(1.067)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(18.956)	8.757
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	28.783	20.026
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>9.827</u>	<u>28.783</u>

CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(Expresados en dólares americanos)

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Resultado del ejercicio antes de participación de empleados y trabajadores e impuesto a la renta	(8.078)	(989)
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	8.934	8.934
Ajuste al valor proporcional patrimonial	(34.299)	
Amortización de seguros anticipados	0	5.438
Cambios en activos y pasivos operativos		
Aumento (disminución) de cuentas por cobrar	6.494	(10.633)
Aumento (disminución) de otros activos	(424)	7.274
Aumento (disminución) de otras cuentas por pagar	(250)	503
Aumento (disminución) en otros pasivos	831	(701)
EFFECTIVO NETO PROVISTO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(26.792)</u>	<u>9.824</u>


Sr. Hernando Chiriboga D.
GERENTE GENERAL


Sr. 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 2013 Y 2012

(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 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. Sels 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.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 PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 – Uso de Estimaciones.

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 2013.

- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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. 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.

2.3. 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.

2.4. Período Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2013 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 2013.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013, 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) 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.

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 revalorizó los terrenos y edificios, lo que produjo un incremento de reservas de \$ 1'087.735,51 dólares. Este ajuste se efectuó en el año 2011, 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.

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

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

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

3.5. Cuentas comerciales a pagar

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

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a

proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

3.6. Impuesto a las Ganancias

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

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

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

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

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

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

Durante el ejercicio 2013, el impuesto a la renta corriente en el caso de que se cause, se aplicará el 22% sobre las utilidades gravables.

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.

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

3.12. Principio de Negocio en Marcha

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

3.13. Estado de Flujos de efectivo

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

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

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

3.14. Situación Fiscal

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

4. 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.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Efectivo en Caja	20.00	20.00
SalDOS en bancos	9,807.00	28,763.11
	9,827.00	28,783.11

La composición de los saldos en bancos es la siguiente:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Banco Produbanco	9,807.00	28,763.11
	<u>9,807.00</u>	<u>28,763.11</u>

6. 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-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Fideicomiso Los Cerros	0.00	0.00
Deudores Varios	0.00	1,328.91
	<u>0.00</u>	<u>1,328.91</u>

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

7. PRESTAMO CORTO PLAZO RELACIONADAS

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

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Préstamo corto plazo Cepsa	130,000	145,000
	<u>130,000</u>	<u>145,000</u>

La tasa de interés del préstamo es del 11% anual, se está renovando cada 30 días.

8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los pagos anticipados se detallan a continuación:

<i>Concepto</i>		<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Pólizas de seguro de los inmueble	1	5,120.66	5,120.66
Pólizas de seguro del departamer	2	226.94	125.68
		<u>5,347.60</u>	<u>5,246.34</u>

(1) Corresponde a pólizas de seguro que la Compañía renueva en el mes de Noviembre de cada año, del 30-11-2013 al 30-11-2014.

(2) Corresponde a póliza de seguro que la Compañía renueva en el mes de Abril de cada año, del 30-04-2013 al 30-04-2014.

9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación se detallan los activos por impuestos corrientes:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Impuesto retenido en la fuente presente año	3,531.86	3,025.83
Impuesto retenido en la fuente años anteriores	815.35	2,977.81
Anticipo Impuesto Renta presente Año	5,200.94	0.00
IVA Pagado	329.96	0.00
	<u>9,878.11</u>	<u>6,003.64</u>

10. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

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

<i>Propiedades planta y equipos, neto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Terrenos	816,345.00	816,345.00
Edificios	304,627.05	313,208.13
Maquinaria, Equipo	2,441.02	2,794.06
	<u>1,123,413.07</u>	<u>1,132,347.19</u>

<i>Propiedades planta y equipos, costo</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Terrenos	816,345.00	816,345.00
Edificios	321,789.21	321,789.21
Maquinaria, Equipo	3,530.60	3,530.60
	<u>1,141,664.81</u>	<u>1,141,664.81</u>

<i>Depreciación acumulada</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Edificios	17,162.16	8,581.08
Maquinaria y Equipos	1,089.58	736.54
	<u>18,251.74</u>	<u>9,317.62</u>

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

31-dic-13

Concepto	Maquinaria y			Total
	Terrenos	Edificios	Equipos	
Saldo inicial	816,345.00	321,789.21	3,530.60	1,141,664.81
Compras	0.00	0.00	0.00	0.00
Ventas	0.00	0.00	0.00	0.00
Gasto Depreciación	0.00	(17,162.16)	(1,089.58)	(18,251.74)
	816,345.00	304,627.05	2,441.02	1,123,413.07

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.ICL.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 le efectuará por la diferencia entre el valor ajustado y valor residual.

11. 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-13	31-dic-12	31-dic-13	31-dic-12
		%	%	\$	\$
Lubripac S.A.	Ecuador	552.742%	945.500%	7,564.00	7,564.00
Ajuste NIIF				34,299.00	0.00
				41,863.00	7,564.00

El ajuste NIIF se lo realizó en base al Valor Patrimonial Proporcional, con el balance de la compañía Lubripac al 31 de Diciembre 2012.

12. 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-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Prima seguros inmuebles	4,076.57	3,985.31
Gasto comunal Los Cerros	0.00	340.89
	<u>4,076.57</u>	<u>4,326.20</u>

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

A continuación se detallan los pasivos por impuestos corrientes:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Impuesto retenido en la fuente por pagar	308.51	59.47
Impuesto retenido IVA por pagar	315.01	63.74
IVA Cobrado	329.96	0.00
	<u>953.48</u>	<u>123.21</u>

14. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

A continuación el detalle de la cuenta:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Pagos efectuados por la Sra Rosario de Dávalos	13,404.01	5,568.22
	<u>13,404.01</u>	<u>5,568.22</u>

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

15. 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%

16. 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 2012 y 2013, la Compañía no efectuó la apropiación cumpliendo con la Ley.

17. RESERVAS

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

18. 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
	(503.19)

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos ordinarios se detallan a continuación:

Concepto	31-dic-13	31-dic-12
Arriendos	36,000.00	32,608.80
	36,000.00	32,608.80

Corresponde al arriendo del departamento en el Edificio Bellavista.

20. OTROS INGRESOS

A continuación se detalla esta cuenta:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Intereses Fideicomiso Los Cerros	0.00	617.20
Intereses Préstamo Cepsa	15,318.00	15,426.28
Servicios Gerenciales y Asesoría	15,948.00	0.00
Otros Ingresos	5,100.00	0.00
	<u>36,366.00</u>	<u>16,043.48</u>

21. GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración se detallan a continuación:

<i>Concepto</i>	<i>31-dic-13</i>	<i>31-dic-12</i>
Honorarios	8,400.00	6,988.80
Gastos de Condominio Bellavista	5,090.00	4,992.00
Gastos Comunales Los Cerros	4,837.81	4,539.50
Gastos Condominio Casa Blanca	6,899.79	6,240.22
Primas de Seguro Edif. Bellavista	287.73	352.72
Primas de Seguro Cervantes	5,586.18	5,438.17
Gastos Legales	35.62	0.00
Impuestos Municipales	9,212.44	4,858.13
Impuestos Prediales	4,135.23	2,537.29
Contribución Super Compañías	1,087.54	234.39
Cuotas Cámara Construcción	241.80	241.80
Servicios Profesionales Administrativ	15,948.35	0.00
Gastos Formularios	0.00	0.00
Mantenimiento Edificios	40,510.39	0.00
Movilización Mensajero	57.00	21.00
Imprenta	89.60	53.76
Servicio Auditoría Externa	1,344.00	0.00
Asesoría NIIF	1,008.00	369.60
	<u>104,771.48</u>	<u>36,867.38</u>

22. OTROS GASTOS

Los otros gastos se detallan a continuación:



Concepto	31-dic-13	31-dic-12
Servicios Bancarios	41.50	53.13
Honorarios Administración Fideicomiso	0.00	457.50
Gastos no Deducibles	350.00	352.94
Gastos no Deducibles-Anticipo	0.00	2,011.34
Otros Gastos	645.75	964.49
	1,037.25	3,839.40

23. 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 2013.

(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 2013.

24. 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.

25. 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.


Hernando Chiriboga D
GERENTE GENERAL


Galo Briones I.
CONTADOR