LAND ADQUISITION LANDA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

(1) Constitución y objeto

Land Adquisition Landa Cía. Ltda. fue constituida mediante escritura pública celebrada en la notaría No. 3 del cantón Quito con de fecha 24 de agosto de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 20 de Septiembre de 2005.
El objeto principal de la Compañía es la promoción, operación, funcionamiento, organización y administración de centros comerciales, edificios y cualquier tipo de bien inmueble, así como la compra venta de inmuebles sin limitación alguna.

(2) Bases de presentación y preparación de estados financieros

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la presentación y preparación de los Estados Financieros de la Compañía se presentan a continuación:

Base de Presentación.-
Los estados financieros de la Compañía Land Adquisition Landa Cía. Ltda., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standars Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

La preparación de los estados financieros, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

Declaración de cumplimiento.-

La Administración de la Compañía Centros Land Adquisition Landa Cía. Ltda., declara que la Norma Internacional de Información Financiera ha sido aplicada íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

LAND ADQUISITION LANDA CÍA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Moneda funcional y de presentación.-

Las cifras incluidas en los presentes estados financieros, así como en las notas que lo acompañan, se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera.

La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Estados financieros.-

Los estados financieros de la Compañía Land Adquisition Landa Cía. Ltda., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y 2013; así como los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio, y los estados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.-

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros; y, como no corrientes, los saldos mayores a ese periodo

Uso de estimaciones y juicios.-

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Periodo económico.-

La Compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre.

Activos intangibles.-

Son presentados a su costo histórico, y se refieren a la diferencia entre el valor en libros y el valor comercial de las inversiones mantenidas en una Compañía inmobiliaria. Al considerarse de vida útil indefinida, los activos intangibles no se amortizan en el tiempo

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.-

Las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Impuesto a la renta.-

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Costos y gastos.-

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones.-

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(3) Pagos Anticipados

La cuenta de pagos anticipados corresponde al anticipo del impuesto a la renta que se realizó por efectos fiscales, al cierre del ejercicio 2014 y 2013 presenta un saldo de US$ 9,843 y 13,943, respectivamente.

(4) Activo intangibles

Se origina por desembolsos realizados por los socios de Land Adquisitión Landa Cía. Ltda a Neslandina S.A. por la compra del 64.44% de Acciones de Inmodiamante S.A. según su porcentaje de participación de acuerdo a compraventa de acciones del veinte de diciembre de dos mil cinco.

Al 31 de diciembre de 2013, el valor asciende a US$ 2,209,100.

(5) Inversiones en acciones

Corresponden a las inversiones en acciones mantenidas en la Compañía Inmodiamante S.A., al cierre del ejercicio 2013 presenta un saldo de US$ 186,449.

(6) Cuentas por pagar

Cuentas por pagar corresponde a los valores pendientes de pago a los proveedores, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, presenta un saldo US$ 53,930 y US$ 67,002, respectivamente.

(7) Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los pasivos no corrientes corresponden a préstamos de socios los mismos que se encuentran conformados de la siguiente manera:

		2014	2013
Centros Comerciales del Ecuador C.	US$	0	662.730
Vinallop Investments S.L.		0	331.365
Kanawa Investments Ltd.		0	331.365
Spinstar Holdings Limited		0	328.910
Frida Spiwar y Compañia Soc.		0	166.910
Sociedad Etty Spiwark Knorpel		0	166.910
Camelback LLC		0	147.273
Ridaca C.A.		0	73.637
	US$	**0**	**2.209.100**

Durante el ejercicio económico 2014, los saldos por pagar a accionistas, han sido transferidos hacia el patrimonio, esto con la finalidad de que dichas deudas puedan compensar las pérdidas presentadas por el castigo del intangible.

(8) Patrimonio de los accionistas

Capital

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social de la Compañía Land Adquisition Landa Cía. Ltda., está constituido por 900 participaciones, pagadas con un valor nominal de US$ 1 cada una.

Reserva valuación de acciones

Al 31 de diciembre de 2013, se presenta un saldo de US$ 186,449 y se refiere a la actualización a valor patrimonial proporcional de las inversiones, efectuado en año anteriores.

Aportes para absorción de pérdidas

Debido a la pérdida obtenida por el castigo del activo intangible, los socios de la Compañía han decidido efectuar un aporte patrimonial, sobre la base de las cuentas por pagar que la Compañía mantenía con sus socios.

(9) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

En el Suplemento de Registro Oficial N° 351, del 29 de diciembre de 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI), el cual busca desarrollar las actividades productivas en el Ecuador y reforma y deroga importantes cuerpos legales, con aplicación desde enero de 2011, entre las más importantes tenemos:

a) En el COPCI se estipula una reducción progresiva para todas las sociedades, de 1 (un) punto anual en la tarifa del impuesto a la Renta fijándose en 24% para el ejercicio fiscal 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios.

b) Establece la rebaja de 10 puntos del impuesto a la renta que se reinviertan y se destinen a la adquisición de activos de riesgo, material

vegetativo, plántula y todo insumo vegetal par la producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura.

c) Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al COPCI, las personas naturales y sociedades indivisas obligadas a llevar contabilidad, pagaran el anticipo del Impuesto a la Renta después del quinto año de operación efectiva.

d) Exonera del pago del anticipo del Impuesto a la Renta durante los periodos fiscales en los que no perciban ingresos gravados, los proyectos productivos agrícolas de agroforestería y silvicultura, con etapa de crecimiento superior a un año.

e) Establece la deducción del 100% adicional a la depreciación y amortización que corresponda a la adquisición de maquinarias, equipos y tecnologías destinadas a las implementación de mecanismos de producción más limpia, o mecanismos de generación de energía renovable o a la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de gases del efecto invernadero, que no hayan sido requeridos por las autoridades ambientales.

f) Son deducibles los pagos de intereses de créditos externos y líneas de crédito abiertas por instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por el Directorio del Banco Central de Ecuador a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, se deberá efectuar la retención correspondiente sobre el exceso para que dicho pago sea deducible. La falta de registro conforme a las disposiciones emitidas por el Directorio del Banco Central del Ecuador, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito. Tampoco serán deducibles los intereses de los créditos provenientes de instituciones financieras domiciliadas en paraísos fiscales o en jurisdicciones de menor imposición.

g) Exonera del pago del Impuesto a la Renta los ingresos que obtenga los fideicomisos mercantiles siempre que no se realicen actividades empresariales u operen negocios en marcha.

h) Están exonerados del Impuesto a la Renta los intereses pagados por trabajadores por concepto de préstamos realizados por la sociedad empleadora para que el trabajador adquiera acciones o participaciones de dicha empleadora, mientras el empleado conserve la propiedad de las acciones.

i) Las sociedades que transfieran por lo menos 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, podrá diferir los pagos del Impuesto a la Renta y del respectivo anticipo de Impuesto a la Renta hasta los 5 años calculando el interés, siempre que la acciones permanezcan en propiedad de los trabajadores. Si se transfieren las acciones fuera de los límites mínimos, la sociedad deberá liquidar el Impuesto a la Renta en el mes siguiente.

(10) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

(11) Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía, al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la gerencia en fecha marzo 16 de 2015, y serán presentados al Directorio y Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el Directorio y Junta de Socios sin modificaciones.

Tatiana Mieles
Contadora