
LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.

ESTADO FINANCIERO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 23

Abreviaturas usadas:

US\$	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A la Junta General de Socios de
LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de **LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**, al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Evolución del Patrimonio de los Accionistas y de Flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros. La revelación de la información comparativa es requerida por Normas establecidas por Superintendencia de Compañías.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC y Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicables en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente de la Compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.
Página # 2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**, al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así como con las establecidas por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Énfasis:

5. **LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**, presentan los estados financieros comparativos con periodo 2014, conforme se establecen en las Normas dictadas por Superintendencia de Compañías e Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Dichos estados financieros fueron auditados por nosotros.
6. Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los Accionistas de **LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**, y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías del Ecuador en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Guayaquil, Mayo 16 del 2016

Audicont Auditores Externos C. Ltda.
AUDICONT AUDITORES EXTERNOS C. LTDA.
"AUDICTEXFOR" C.LTDA.
RNAE - 1019

[Firma]
SOCIO DE AUDITORIA

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**ESTADO DE INFORMACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

NOTAS	ACTIVO	2.015	2.014
	ACTIVO CORRIENTE		
4	Efectivo y equivalentes al efectivo	1.256.776	148.345
5	Activos financieros	3.408.796	4.663.848
6	Inventario	14.295.442	12.709.652
7	Activos por Impuestos Corrientes	1.751.078	1.327.512
	Total activo corriente	US\$ 20.712.091	18.849.356
	ACTIVO NO CORRIENTE		
8	Propiedad Planta y Equipo	78.017	50.027
9	Activos de inversión	6.070.880	8.156.595
		<u>6.148.897</u>	<u>8.206.622</u>
	Total Activo	US\$ 26.860.988	27.055.979
	PASIVO Y PATRIMONIO		
	PASIVO CORRIENTE		
10	Cuentas por pagar	1.198.002	1.495.531
11	Obligaciones financieras	4.105.054	2.955.054
12	Obligaciones con Fisco y Beneficios Sociales	123.216	9.779
13	Otros pasivos	14.520.295	14.040.384
	Total Pasivo Corriente	US\$ 19.946.567	18.500.748
14	Pasivo a largo plazo	<u>6.363.905</u>	<u>8.154.905</u>
	Total Pasivo a largo plazo	26.310.472	26.655.653
	PATRIMONIO		
15	Capital social	100.800	100.800
	Reservas	16.205	400
	Resultados acumulados	219.058	133.226
	Utilidad del Ejercicio	214.454	165.900
	Total patrimonio	US\$ 550.516	400.326
	Total Pasivo y Patrimonio	US\$ 26.860.988	27.055.979

ING. RONALD SONNE
GERENTE GENERAL


CPA. LEOPOLDO CRUZ
CONTADOR GENERAL

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
 (Expresados en Dólares)**

		<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
VENTAS	US\$	8.375.151	4.073.883
OTROS INGRESOS		28.689	-
COSTO DE VENTA		<u>(6.755.153)</u>	<u>(3.088.301)</u>
UTILIDAD BRUTA		<u>1.648.687</u>	<u>985.582</u>
GASTOS:			
GASTOS ADMINISTRATIVOS		1.112.839	685.792
GASTOS DE VENTA		109.659	111.906
GASTOS FINANCIEROS		86.963	21.849
OTROS EGRESOS		<u>312</u>	<u>134</u>
TOTAL COSTOS Y GASTOS	US\$	<u>1.309.774</u>	<u>819.682</u>
RESULTADOS ANTES PART TRAB E IMP	US\$	<u>338.913</u>	<u>165.900</u>
Participación de trabajadores		(50.837)	(24.885)
Impuesto a la renta		(62.335)	(50.666)
(-) Reserva legal		<u>(11.287)</u>	<u>(4.517)</u>
Resultados del ejercicio	US\$	<u>214.454</u>	<u>85.832</u>

 ING. RONALD SONNE
 GERENTE GENERAL



 CPA. LEOPOLDO CRUZ
 CONTADOR GENERAL

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.

**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes F. Capitalizac.</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Utilidad del Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	25.000	400	133.944	61.021	221.165
Aportes para futuras capitalizaciones	25.000	(25.000)				-
Apropiación de Ut. No Distribuidas		75.000		(75.000)		-
Aportes para futuras capitalizaciones	75.000	(75.000)				-
Apropiación a resultados acumulados				74.282	(74.282)	-
Utilidad del ejercicio					165.900	165.900
Ajustes					13.261	13.261
Saldos al 31 de diciembre del 2014	100.800	-	400	133.226	165.900	400.326
Transferencia a resultados acumulados				165.900	(165.900)	-
Transferencia a reserva legal			4.517	(4.517)		-
Distribución de utilidades				(75.551)		(75.551)
Resultados del ejercicio					338.913	338.913
Saldos al 31 de diciembre del 2015	100.800	-	4.917	219.058	338.913	663.688

ING. RONALD SONNE
GERENTE GENERAL



CPA LEOPOLDO CRUZ
CONTADOR GENERAL

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
<u>FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Activos financieros y ventas	9.630.203	1.214.972
Otros ingresos	28.689	
Servicios y otros pagos anticipados	(1.585.790)	(3.930.750)
Activos por Impuestos Corrientes	(423.566)	(323.441)
Cuentas por pagar y pagos	(8.339.289)	(2.821.918)
Obligaciones con Fisco y Beneficios Sociales	265	(37.837)
Otros pasivos	479.911	5.589.770
US\$	<u>(209.576)</u>	<u>(309.204)</u>
<u>FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Propiedad Planta y Equipo	(48.470)	(12.845)
Baja	(2.688)	2.864
US\$	<u>(51.158)</u>	<u>(9.981)</u>
<u>FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Activos de Inversión	2.085.715	(8.156.595)
Pasivo No Corriente	(1.791.000)	8.513.348
Obligaciones financieras	1.150.000	-
Distribución de utilidad	(75.551)	-
Ajustes cuentas de patrimonio	-	13.261
US\$	<u>1.369.164</u>	<u>370.014</u>
Total flujos de actividades	1.108.431	50.830
Efectivo al inicio del periodo	148.345	97.515
US\$	<u>1.256.776</u>	<u>148.345</u>

ING. RONALD SONNE
GERENTE GENERAL



CPA. LEOPOLDO CRUZ
CONTADOR GENERAL

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>2.015</u>	<u>2.014</u>
CONCILIACIÓN:		
Cuentas por cobrar al inicio del periodo	4.663.848	1.804.937
Ventas del periodo	8.375.151	4.073.883
Cuentas por cobrar al final del periodo	<u>(3.408.796)</u>	<u>(4.663.848)</u>
US\$	9.630.203	1.214.972
Cuentas por pagar al inicio del periodo	1.495.531	423.823
Pagos del periodo	8.041.759	3.893.626
Cuentas por pagar al final del periodo	<u>(1.198.002)</u>	<u>(1.495.531)</u>
US\$	8.339.289	2.821.918
Neto	US\$ 1.290.915	(1.606.946)
Otros ingresos	28.689	
Servicios y otros pagos anticipados	(1.585.790)	(3.930.750)
Activos por Impuestos Corrientes	(423.566)	(323.441)
Obligaciones con Fisco y Beneficios Sociales	265	(37.837)
Otros pasivos	479.911	5.589.770
Propiedad Planta y Equipo	(48.470)	(12.845)
Baja	(2.688)	2.864
Activos de inversión	2.085.715	(8.156.595)
Pasivo No Corriente	(1.791.000)	8.513.348
Obligaciones financieras	1.150.000	-
Distribución de utilidad	(75.551)	-
Ajustes cuentas de patrimonio	<u>-</u>	<u>13.261</u>
	<u>1.108.431</u>	<u>50.830</u>

**ING. RONALD SONNE
GERENTE GENERAL**



**CPA. LEOPOLDO CRUZ
CONTADOR GENERAL**