

LANDEV LAND DEVELOPERS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre 4 del 2010 mediante registro mercantil # 494 en cumplimiento a lo ordenado en la resolución No. SCD-DJC-G-10-0006427, su actividad principal es la compra, ventas, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero 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 2012.

Los estados financieros de LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 26 de marzo del 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, 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, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4. A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Bases de Preparación – Los estados financieros de LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y

2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa u otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la Administración de la Promotora realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irreparable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación. Para el 2012 no se estableció esta provisión debido a que la cartera de clientes es sumamente baja y no se consideró necesario.

Propiedades:

- Medición en el momento del reconocimiento inicial** – Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
 - Medición posterior al reconocimiento inicial** – Después del reconocimiento inicial, las
 - propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** – El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

Item

Vida útil (en años)

Valor residual

Maquinarias y equipos residual	10	Sin valor
Muebles y enseres residual	10	Sin valor
Equipos de computación residual	3	Sin valor

- **Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar - Las 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) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría imaterial.

Impuestos - El impuesto a la renta 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 impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 23% de acuerdo con disposiciones legales, nota 11.

Provisiones - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la

Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Viviendas Reservadas - Registra el valor de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Ingresos Ordinarios - Se originan en la venta de los inmuebles (villas). Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia de los mismos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

Gastos - Son registrados al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se concatan.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.DCI.004 (al 21 de agosto del 2008, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.DCI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Caja	600	400
Bancos	310,868	788,591
Inversiones corrientes	-	150,000
	<u>311,468</u>	<u>938,991</u>

Al 31 de diciembre del 2012, bancos representa saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Anticipos Varios	(1) 342,024	680,933
Relacionados	(2) 335,300	181,049
Otras Cuentas por Cobrar	-	10,174
Empleados	2,254	-
	<u>679,578</u>	<u>872,156</u>

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a Window Word por US\$200,000, y al Sr. Ricardo Silva por US\$ 22,193

(2) Al 31 de Diciembre del 2012, corresponde mayormente a préstamo a la compañía Cajuchori por 325,300

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Compuesto como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Crédito Tributario IVA	(1) 571,910	82,875
Retenciones en la Fuente (I.Renta)	79,892	2,457
	<u>651,802</u>	<u>85,332</u>

(1) Corresponde a impuestos valor agregado originado en compra de bienes y servicios para la construcción de viviendas que se deducirán cuando se emita la factura de venta al cliente

7. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades durante los años 2012 y 2011 fueron como sigue:

Al 31 de diciembre del	
2012	2011

Saldos netos al comienzo del año	128,988	-
Adquisiciones	64,686	129,281
Ventas y/o bajas, neto	(122,485)	-
(1)	(6,575)	(253)
Depreciación	(6,575)	(253)
Saldos netos al final del año	<u>65,614</u>	<u>128,988</u>

(1) Importe clasificado como Obras en proceso para la construcción del proyecto vivienda Cataluña

8. OTROS ACTIVOS

Incluye principalmente: Obras en proceso compuesto como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Proyecto Manglero Vista	(1) 3,232,053	473,040
Uass y Ecotec Relleno	19,373	-
Costos Casas Cataluña	358,112	138,560
Parque Vial Aurora	25,000	-
	<u>3,634,538</u>	<u>612,600</u>

(1) Corresponde a construcción de complejo habitacional en la Vía Samborombon, el mismo que inicio en el año 2011 y cuyo plazo de terminación del proyecto está fijado para el año 2014.

9. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Préstamos bancarios		
(1)	809,974	-
Intereses	1,075	-
Total	<u>811,049</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a préstamo en el Exterior (Banco UBS AG, New York) del 17-12-2012, a 180 días plazo , al 2.78 % y debidamente registrado en el Banco Central del Ecuador

10. CUENTAS POR PAGAR

		Al 31 de diciembre del	
		2012	2011
Proveedores		80,548	18,292
Anticipo de Clientes	(1)	3,909,959	2,318,368
Accionistas	(2)	127,223	165,611
Otras Cuentas por Pagar		181,728	156,965
		<u>4,299,458</u>	<u>2,659,236</u>

(1) Corresponde al dinero recibido de clientes por reservación de viviendas, principalmente US\$ 350,000 de los Clientes del Proyecto Manglaro Vista, US\$ 471,922 del proyecto Villas Cataluña, y US\$ 758,060 anticipos de otros proyectos que se están llevando a cabo.

(2) Corresponde a saldo por US\$ 127,222 correspondiente a préstamos otorgados por accionista Juan Pablo Ortega Santos, el cual no genera intereses.

11. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$ 1,00

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12. IMPUESTOS

Pasivos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Impuesto a la renta por pagar	41,359	-
Impuesto al valor agregado por pagar y retenciones	-	-
Total	<u>41,359</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2012,

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y la utilidad gravable es como sigue:

	2012	2011
Utilidad (perdida) según estados financieros antes del impuesto a la renta	169,583	(87)
Efecto impositivo de:		
Amortización de pérdidas tributarias	(87)	
Otros gastos no deducibles	10,326	
Base imponible	179,822	
Impuesto causado con cargo a resultados	41,359	
Tasa impositiva efectiva	23%	24%

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 8 del 2013) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.


C.P.A. Leopoldo Cruz C.
Contador General