

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil en octubre 4 del 2010 y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de LANDEV LAND DEVELOPERS S. A. al 31 de diciembre del 2013, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros es conforme 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.

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 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presenten.

Base de Preparación – Los estados financieros de LANDEV LAND DEVELOPERS S. A. comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

Activos financieros: Dentro del alcance 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

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 irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación. Para el 2013 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
Maquinarios y equipos	10	Sin valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual

• **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 las acciones – Al final de cada período, 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 período 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 amortizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulta insignificante.

Impuestos – El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributable) 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 25% 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 puede 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 período más cercano es el que se conocen.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Caja	430	600
Bancos	97,066	310,368
	97,516	311,468

Al 31 de diciembre del 2013, bancos representa saldos en cuentas corrientes, los cuales no generan intereses.

4. CUENTAS POR COBRAR

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Anticipos Varios	(1)	1,467,854
Relacionados	(2)	325,300
Empleados		11,783
		1,804,937
		679,577

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a CONBAQUERIZO POR US\$ 1,226,760 y a WINDOW WORD por US\$200,000.

(2) Al 31 de Diciembre del 2013, corresponde mayormente a préstamo a la compañía REINER por US\$ 125,500.

5. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Compuesto como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Crédito Tributario IVA	(1)	929,698
Retenciones en la Fuente (I. Renta)		74,373
		1,004,071
		651,802

(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.

6. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades durante los años 2013 y 2012 fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Saldo neto al comienzo del año	69,613	129,988
Adquisiciones	3,610	64,685
Ventas y/o bajas, neto	(41)	(122,485)
Depreciación	(13,779)	(6,575)
Saldo neto al final del año	58,403	64,613

7. OTROS ACTIVOS

Obras en proceso, compuesto como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Proyecto Manglar Vista	(1)	8,778,902	3,232,053
Ueno y Ecorref. Reflejo		-	19,373
Costos Casas Cataluña		-	358,112
Parque Vial Aurora		-	25,000
		8,778,902	3,634,538

(1) Corresponde a construcción de complejo habitacional en la Vía Samborombon, el mismo que inicio en el año 2011 y cuya plazo de terminación del proyecto esta fijado para el año 2014 en su I Fase y en el 2015 su II Fase.

8. PRESTAMOS

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Corto plazo	(1)	2,555,054	804,974
Total		2,555,054	804,974

(1) Corresponde a tres préstamos en el Exterior (Banco UBS AG, New York), dos del 16-12-2013, a 180 días plazo , al 2.78 % y 2.64%, y uno renovable a 360 días debidamente registrado en el Banco Central del Ecuador

9. CUENTAS POR PAGAR

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Proveedores		33,560	80,548
Anticipo de Clientes	(1)	8,450,614	3,909,959
Accionistas	(2)	209,223	127,223
Otras Cuentas por Pagar		181,040	181,729
		8,874,437	4,299,459

(1) Corresponde al dinero recibido de clientes por reservación de viviendas, del proyecto habitacional Manglar Vista y se reconocerá el ingreso en el 2014 cuando se termine en su I fase.

(2) Corresponde a saldos de préstamos otorgados al accionista Juan Ortega Santos , el cual no genera intereses

10. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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.

11. IMPUESTOS

Activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Activos por impuestos corrientes:			
Impuesto al Valor Agregado		929,698	571,910
Impuesto Retenciones en la Fuente (I.Renta)		74,373	79,897
Total		1,004,071	654,785
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta por pagar		24,829	41,359
Total		24,829	41,359

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y la utilidad gravable es como sigue:

	2013 (U.S. dólares)	2012
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes del impuesto a la renta	85,850	169,584
Efecto impositivo de:		
Amortización de pérdidas tributarias	-	(87)
Otros gastos no deducibles	27,800	10,326
Base imponible	112,950	179,822
Impuesto Corriente con cargo a resultados	24,829	41,359
Tasa impositiva efectiva	22%	23%

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 a la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 11 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.