

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil en Octubre 4 del 2010, mediante resolución No. 6427 con fecha 20 de septiembre del 2010; su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Inscrita en el Registro Mercantil, en la ciudad de Guayaquil. RUC 0992692588001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base para la preparación de los estados financieros.- Los presentes Estados Financieros de la Compañía corresponden al periodo terminado el 31 de diciembre de 2014 y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, Normas Internacionales de Contabilidad NIC, y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías.

Moneda de circulación nacional y moneda de presentación.- Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda de circulación nacional es el dólar estadounidense, que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Pronunciamientos contables y su aplicación.- A la fecha de los presentes estados financieros, los siguientes pronunciamientos contables habían sido emitidos por el IASB pero no eran de aplicación obligatoria:

Activo disponible.- La Compañía considera como activo disponible los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. La NIC 39 establece que los activos financieros corresponden al efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa de Valores.

Activos financieros.- Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

Activos financieros disponibles para la venta.

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento

Cuentas y documentos por cobrar.- Las partidas por cobrar corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por ventas de inmuebles. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. En la medición posterior, no se utiliza el método del interés efectivo, dado que la recuperación de estos saldos es de muy corto plazo.

Provisión para cuentas incobrables.- periódicamente la Administración de la Promotora realiza las 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 NC 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 irre recuperable o pérdida, se da de baja debitando de la Provisión para Cuentas de Dudosa Recuperación. Para el 2014 no se estableció esta provisión.

Impuesto a la renta y participaciones.- El impuesto a las ganancias se determinan usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno hasta la fecha de cierre del estado de situación financiera.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Los pasivos por impuestos diferidos son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a pagar en periodos futuros, relacionados con diferencias temporarias imponibles.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como un activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

Propiedad, planta y equipo.- Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra (factura emitida por el proveedor).

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son rebajados por su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado a la fecha de cierre de cada período contable.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

En el caso que la Compañía enajene alguna propiedad, planta y equipo, la utilidad o pérdida resultante de la enajenación se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

Activos intangibles.- Los activos intangibles se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden por su costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro de valor acumuladas.

Reconocimiento de depreciación, amortización y deterioro de propiedad, planta y equipo y activos intangibles. La depreciación de la de propiedad, planta y equipo y amortización acumulada de activos intangibles es calculada bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición menos su valor residual estimado para los años de vida útil estimada de cada uno de sus elementos, según el siguiente detalle:

Activos	Tasa	Años de vida útil estimada
Muebles y enseres	10%	10 años
Equipos de oficina	10%	10 años
Equipos de computación	33.33%	3,33 años
Vehículos	20%	5 años

Los años de vida útil estimada corresponden al tiempo durante el cual se mantienen los bienes en la Compañía. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre de balance. Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Los activos sujetos a depreciación se someten a test de deterioro y en el caso que algún factor interno o externo muestre una posible pérdida de valor se procede a determinar si existe o no un exceso entre el importe en libros de la unidad generadora de efectivo sobre el importe recuperable, en el caso que exista dicho exceso este valor es registrado en el estado de resultados integrales como un gasto del período en el cual fue determinado.

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de Caja y Bancos son los siguientes:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<u>Efectivo y equivalentes al efectivo</u>		
Caja	1.210	410
Bancos		
Banco del Pichincha S. A.	87.650	84.119
Banco del Pichincha Panamá	3.037	12.987
Banco de Machala S. A.	56.447	0
Total efectivo y equivalentes al efectivo	US\$ <u>148.345</u>	<u>97.515</u>

Al 31 de diciembre del 2014, los saldos no se encuentran restringidos y no generan intereses.

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos de las cuentas por cobrar es el siguiente:

		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<u>Activos financieros</u>			
<u>Clientes No Relacionados</u>			
Clientes Varios	a)	140.033	42.313
Anticipos Varios	b)	3.825.895	1.425.541
Reiner		325.300	325.300
<u>Relacionados</u>			
Cajudiort S.A.	c)	354.960	0
Arkitectum		5.750	0
<u>Anticipos a empleados</u>			
Ing. Ronald Somme		8.000	0
Anticipos a empleados		199	0
Prestamos a empleados		3.711	11.783
Total de activos financieros	US\$	<u>4.663.848</u>	<u>1.804.937</u>

a) Al 31 de diciembre del 2014, el saldo de "Clientes Varios", se conforma por:

CARACIOLO S. A.	130.048
CARRION GUERRERO MARIA VALENTINA	97
UEES	9.889
	<u>140.033</u>
US\$	<u>140.033</u>

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013**

b) Incluye principalmente anticipos entregados a la empresa CONBAQUERIZO CIA. LTDA., por un total de \$1'792,999.60, y a otros proveedores.

c) Préstamos otorgados a compañías relacionadas, sin intereses y sin plazo determinado.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta retenido	360	0
2% retención en la fuente	129.832	73.572
Retención Fte. Banco	3.359	801
70% IVA en Venta	a) 274.918	274.918
Crédito Tributario de IVA	b) 534.611	534.611
IVA en compras	b) 384.432	120.169
Total Activos por Impuestos Corrientes	US\$ <u>1.327.512</u>	<u>1.004.071</u>

- a) De acuerdo al último párrafo del Art. 69 del Reglamento a la LRTI, se establece que existe la facultad del sujeto pasivo para solicitar la devolución de las retenciones del Impuesto al Valor Agregado;
- b) El Impuesto al Valor Agregado, originado en compra de bienes y servicios para la construcción de viviendas, no puede ser utilizado para compensar en ventas de la compañía con tarifa cero.

7. ACTIVOS FIJOS, NETO

Durante el año 2014, los movimientos de activos fijos fueron los siguientes:

Descripción	<u>Saldo al</u>		<u>Retiros/Bajas</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31/12/2013</u>	<u>Adiciones</u>		<u>31/12/2014</u>
Muebles y enseres	4.333	10.000		14.333
Vehículos	61.607	-		61.607
Maquinaria	3.506		(3.236)	270
Equipo de computación	5.539	2.845		8.384
	74.985	12.845	(3.236)	84.594
Depreciación acumulada	(20.582)	(14.357)	372	(34.566)
Activo fijo neto	<u>54.404</u>	<u>(1.512)</u>	<u>(2.864)</u>	<u>50.027</u>

El gasto por depreciación al cierre del 2014, fue de US\$14,357.

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****8. ACTIVOS DE INVERSIÓN:**

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<u>Activos de Inversión</u>			
Inversiones en acciones	a)	1.000	0
Acciones de CAJUDIORT INMOBILIARIA	a)	8.153.905	0
Total activos de inversión	US\$	<u>8.154.905</u>	<u>0</u>

- a) Con fecha 18 de septiembre del 2014, se suscribe contrato de cesión de acciones, entre el Sr. Oscar Viteri Arcentales, representando a GLASNNER HOLDING INC (CEDENTE), y el Sr. Ronal Sonne Bolek, representando a Inmobiliaria LANDEV LAND DEVELOPERS S. A. (CESIONARIO), por la compra venta de acciones y propiedad inversión de CAJUDIORT INMOBILIARIA.

9. OTROS ACTIVOS:

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los saldos son los siguientes:

		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
Fondo de Garantía		1.690	0
<u>OBRA EN PROCESO</u>			
Proyecto Manglero Vista	a)	12.706.459	8.778.902
Parque Plaza Aurora		3.193	0
Total otros activos	US\$	<u>12.711.342</u>	<u>8.778.902</u>

- a) Corresponde a construcción de complejo habitacional en la Vía Samborondón, el mismo que inició en el año 2011, y cuyo plazo de terminación del proyecto está fijado para el año 2014, en su primera fase; y para el 2015, la segunda fase.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de cuentas por pagar es el siguiente:

		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Proveedores	a)	585.291	33.560
Reiner Business Corp.		15.014	161.040
<u>Compañías Relacionadas</u>			
Cuentas por pagar Accionistas	b)	59.223	209.223
Cajudiort	c)	836.003	20.000
Total Cuentas por Pagar	US\$	<u>1.495.531</u>	<u>423.823</u>

LANDEV LAND DEVELOPERS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 y 2013****14. VENTAS Y COSTO DE VENTAS**

Al 31 de diciembre del 2014, las ventas netas y el costo de venta resultó en:

		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
INGRESOS	US\$	4.073.883	2.288.495
COSTO DE VENTA		<u>(3.088.301)</u>	<u>(1.328.608)</u>
UTILIDAD BRUTA		985.582	959.887
GASTOS:			
GASTOS ADMINISTRATIVOS		685.792	670.071
GASTOS DE VENTA		111.906	169.357
GASTOS FINANCIEROS		21.849	19.357
OTROS EGRESOS		134	102
TOTAL COSTOS Y GASTOS	US\$	<u>819.682</u>	<u>858.886</u>
RESULTADOS ANTES PART TRAB E IMP	US\$	<u>165.900</u>	<u>101.000</u>

15. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas – SRI. La función fiscalizadora por parte de las autoridades de rentas está facultada para los tres últimos ejercicios económicos. La conciliación tributaria preparada por la Compañía para establecer el impuesto a la renta causado en los años 2014 y 2013 fueron los siguientes:

		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
RESULTADOS ANTES PART TRAB E IMP	US\$	165.900	101.000
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES		24.885	15.150
(+) Gastos no deducibles		118.642	27.100
(-) Pago a trabajadores discapacitados		29.356	
	US\$	<u>230.301</u>	<u>112.950</u>
IMPUESTO A LA RENTA		50.666	24.829
(-) Retenciones en la fuente		<u>81.089</u>	
Crédito tributario a favor		30.423	