

"LANDEV" LAND DEVELOPERS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. OPERACIONES

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.

Su domicilio fiscal se encuentra ubicado en el Cantón Samborondón, Km 2,5 vía Puatilla, Centro Comercial Plaza Nova 2 Piso Oficina 3B. RUC 0992692588001.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
- 2.2 Moneda Funcional** - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición; Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas corrientes de bancos locales.

2.5 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: cuentas por cobrar, Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados e Inversiones mantenidas hasta el vencimiento. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.5.1 Cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluyen cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.5.2 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.

2.5.3 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.

2.5.4 Baja en cuenta de los activos financieros - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.6 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros 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.

2.6.1 Préstamos - Representan pasivos financieros con terceros, que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registran en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos 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, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.6.2 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.6.3 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio

para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

- 2.6.4 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.7 Propiedades y equipos.

- 2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos 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 Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.7.2 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos 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 sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Clase de activo	Vida útil (en años)
Muebles, enseres e instalaciones	10
Vehículos	5
Maquinarias	10
Equipos de computación	3

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

- 2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles** - 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 o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.9 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.10 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.

2.11 Provisiones - Son reconocidas 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 incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

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

2.12.1 Impuesto 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.12.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y el Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.12.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son 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.

2.13 Beneficios a empleados

- 2.13.1 Participación a trabajadores** - La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.
- 2.14 Reconocimiento de ingresos** - La Compañía reconoce ingresos por la venta de los inmuebles (departamentos). Se reconocen en resultados cuando se produce las transferencias de los bienes al comprador; conforme se establece en el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.
- 2.15 Costos y gastos** - Los Gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre la base de acumulación. Está compuesto principalmente por gastos administrativos, gastos generales e impuestos, tasas, contribuciones y otros gastos propios del giro del negocio.
- 2.16 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores.

Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
 Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
 Paso 3: determinar el precio de la transacción.
 Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
 Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016

2.17 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los

cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de vehículos y equipo - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.2.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	1,006	1,810
Bancos: (1)		
Banco del Pichincha S. A.	25,085	309,141
Banco del Pichincha Panamá	5,057	4,340
Banco Bolivariano S. A.	2,573	910
Banco de Machala S. A.	12,917	13,351
Inversiones (2)	<u>900,000</u>	<u>927,225</u>
Total	<u>946,638</u>	<u>1,256,776</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales por US\$40,575 y del exterior por US\$5,057, los cuales no generan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, inversiones representa depósito a plazo fijo de 99 días en un banco local concedido el 27 de septiembre del 2016 con una tasa anual del 4,50%.

5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Comerciales:</u>		
Clientes (1)	988,835	149,928

Otras cuentas por cobrar:

Compañías relacionadas, nota 17	1,224,260	681,841
Anticipos a proveedores (2)	2,073,353	2,573,835
Otros	<u>80,055</u>	<u>3,192</u>
Subtotal	<u>3,377,668</u>	<u>3,258,868</u>
Total	<u>4,366,503</u>	<u>3,408,796</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016, cuentas por cobrar clientes incluye principalmente créditos otorgados hasta 90 días.

(2) Incluye anticipos entregados a la empresa Conbaquerizo Cía. Ltda., por un total de US\$1,826,381.

Un detalle de la antigüedad de cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31 ...
	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)
Corriente	809
Vencidos (en días):	
1 – 30	581,098
31 – 90	6,001
91 en adelante	<u>400,927</u>
Total	<u>988,835</u>

6. INVENTARIOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proyecto Manglero Vista (1)	7,606,537	14,282,938
Otros	<u>36,303</u>	<u>12,504</u>
Total	<u>7,642,840</u>	<u>14,295,442</u>

(1) Corresponde a construcción de complejo habitacional en la Vía Samborondón.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	125,368	132,650
Depreciación	<u>(63,615)</u>	<u>(54,633)</u>
Total	<u>61,753</u>	<u>78,017</u>
 <i><u>Clasificación:</u></i>		
Vehículos	102,476	109,758
Muebles y enseres	14,652	14,652
Equipos de computación:	7,970	7,970
Otros	<u>270</u>	<u>270</u>
 TOTAL	 <u>125,368</u>	 <u>132,650</u>

Los movimientos de propiedad y equipos fueron como sigue:

	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
<i><u>Costo o valuación</u></i>					
ENERO 1, 2015	61,607	14,333	8,384	270	84,594
Adquisiciones, neto	48,151	319			48,470
Retiros / Bajas	_____	_____	<u>(414)</u>	_____	<u>(414)</u>
DICIEMBRE 31, 2015	109,758	14,652	7,970	270	132,650
Adquisiciones, neto	38,298				38,298
Ventas / Bajas	<u>(45,580)</u>	_____	_____	_____	<u>(45,580)</u>
DICIEMBRE 31, 2016	<u>102,476</u>	<u>14,652</u>	<u>7,970</u>	<u>270</u>	<u>125,368</u>
 <i><u>Depreciación acumulada y deterioro</u></i>					
DICIEMBRE 31, 2015	(48,935)	(2,127)	(3,465)	(106)	(54,633)
Depreciación	(21,359)	(1,813)	(1,606)	(27)	(24,175)
Ventas / Bajas	<u>15,193</u>	_____	_____	_____	<u>15,193</u>
DICIEMBRE 31, 2016	<u>(55,101)</u>	<u>(3,310)</u>	<u>(5,071)</u>	<u>(133)</u>	<u>(63,615)</u>

Al 31 de diciembre del 2016, adquisiciones incluye principalmente desembolsos por la compra de Vehículo Kia Carnival por US\$35,079.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Terreno (Manglero Vista) (1)	<u>2,198</u>	<u>6,069,190</u>

(1) Por las acciones, a la empresa Landev Land Developers S.A., se le adjudicó terrenos donde se desarrolla el proyecto inmobiliario. Durante el año 2016, el importe de terreno por US\$6 millones fue reclasificado a inventarios.

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2016, préstamos bancarios, representa obligaciones con instituciones financieras del exterior por US\$3,855,054, con vencimiento hasta junio del 2017 con tasas promedio desde 2.87% al 2.97% anual.

Un detalle de los préstamos bancarios es como sigue:

<u>Institución financiera del exterior</u>	<u>Vencimiento hasta</u>	<u>Tasa promedio anual</u>	<u>(en U.S. dólares)</u>
Banco "UBS AG"	Junio del 2017	2.90%	805,040
Banco "UBS AG"	Febrero del 2017	2.87%	400,000
Banco "UBS AG"	Marzo del 2017	2.96%	900,000
Banco "UBS AG"	Junio del 2017	2.90%	900,014
Banco "UBS AG"	Enero del 2017	2.90%	<u>850,000</u>
Total			<u>3,855,054</u>

Durante el año 2016, la compañía registró con cargos a los resultados del año, costos financieros por US\$134,829, relacionados con estos préstamos bancarios.

10. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores (1)	240,011	403,762
<i>Otros:</i>		
Glassner Holding Inc. (3)	5,244,905	6,363,905
Anticipo de clientes (2)	4,600,521	14,520,295
Compañías relacionadas, nota 17	4,000	794,226
Otros	<u>4,081</u>	<u>14</u>
Subtotal	<u>9,853,507</u>	<u>21,678,454</u>
Total	<u>10,093,518</u>	<u>22,082,216</u>

Clasificación

Corriente	4,848,613	15,718,311
No corriente	<u>5,244,905</u>	<u>6,363,905</u>
Total	<u>10,093,518</u>	<u>22,082,216</u>

- (1) *Proveedores* – Al 31 de diciembre del 2016, proveedores representa facturas de proveedores locales, por US\$240,413 los cuales no devengan intereses y tienen vencimientos promedios en 30 días.
- (2) *Anticipo de clientes* – Corresponde al dinero recibido de clientes por reservas de bienes inmuebles, del proyecto habitacional Manglero Vista, y se reconocerá cuando se produzca la venta y/o transferencia del bien inmueble.
- (3) Con fecha 18 de Septiembre del 2014, se suscribe contrato de cesión de acciones, entre el Sr. Oscar Viteri Arcentales, representando a Glasmer Holding Inc. (Cedente), y el Sr. Ronald Sonne Bolek, representando a inmobiliaria Landev Land Developers S.A. (Cesionario), por la compra venta de acciones y propiedad inversión de Cajudiort Inmobiliaria.

11. IMPUESTOS

11.1 Activos del año corriente - Un resumen es como sigue

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
IVA en compras	869,047	768,613
Crédito Tributario de IVA	496,347	534,612
70% IVA en Venta	274,929	274,929
Anticipo de IR	124,693	
2% retención en la fuente	75,053	97,147
IVA	72,272	69,089
Retención en la fuente Banco	21,785	6,064
Impuesto a la renta retenido	835	589
10% IVA en Ventas	<u>35</u>	<u>35</u>
Total	<u>1,934,996</u>	<u>1,751,078</u>

11.2 Pasivos del año corriente - Un resumen es como sigue

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	<u>123,732</u>	<u>62,335</u>

- 11.3 *Conciliación tributaria – Contable del impuesto a la renta corriente.*- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la compañía y el gasto por el impuesto a la renta corriente es como sigue:

... Diciembre 31 ...
2016
(en U.S. dólares)

Resultados según estados financieros antes de participación y de impuesto a la renta	<u>572,856</u>
<i>Participación trabajadores</i>	85,928
<i>Partidas conciliatorias:</i>	
Gastos no deducibles	<u>75,492</u>
Base imponible	<u>562,420</u>
Tasa de impuesto (1)	22%
Impuesto causado	123,732
Retenciones en la fuente	11,661
Anticipo de impuesto a la renta	159,587
Crédito tributario anterior	56,293
Crédito tributario a favor	68,915

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

11.3 Aspectos tributarios:

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.-

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación

económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativos del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía, está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar los referidos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar estas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Administración, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

12.1.1 Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los Accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La compañía, maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

12.1.2 Riesgo de crédito - Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía, la Compañía mantiene créditos con con instituciones financieras del exterior, por tal razón se mitiga el riesgo de posibles pérdidas financieras ocasionadas por incumplimiento.

12.1.3 Riesgo de capital - La compañía, gestiona su capital para asegurar que estará en la capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

12.2 Categorías de instrumentos financieros -El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalente de efectivo	946,638	1,256,776
Cuentas por cobrar	<u>4,366,503</u>	<u>3,408,796</u>
Total	<u>5,313,141</u>	<u>4,665,572</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar	10,093,518	22,082,216
Préstamos	<u>3,855,054</u>	<u>4,105,054</u>
Total	<u>13,948,572</u>	<u>26,187,270</u>

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

12.4 Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de instrumentos financieros - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan con referencia a los precios cotizados en los referidos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción.

Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - Representa 100,800 acciones de valor nominal US\$1.00 cada una, todas ordinarias y nominativas.

Al 31 de diciembre del 2016, el capital social está conformado de la siguiente forma:

Identificación	Accionista	Nacionalidad	%	Acciones	Costo	Saldo
0918017096	Ortega Santos Diego Rafael	Ecuatoriana	50%	50,400	\$ 1.00	\$ 50,400
0912102720	Ortega Santos Juan Pablo	Ecuatoriana	50%	<u>50,400</u>	\$ 1.00	\$ 50,400
		TOTAL		100.800		\$ 100,800

Con fecha 5 de mayo del 2014, se emite la resolución No. 2931, por el aumento de capital al \$100.000, registrada en el registro Mercantil el 7 de junio del 2014 con el número 389.

13.2 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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Resultados acumulados - Un resumen de resultados acumulados es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados - distribuibles	351,176	219,058
Resultado del ejercicio	<u>363,196</u>	<u>225,741</u>
Total	<u>651,324</u>	<u>557,971</u>

14. INGRESOS

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Ventas inmueble Manglero	16,084,976	5,575,618
Asesoría En Planificación y Construcción Edificación	490,460	
Trabajos de relleno		2,659,765
Otros	<u>75,699</u>	<u>139,768</u>
Total	<u>16,651,135</u>	<u>8,375,151</u>

Al 31 de diciembre del 2016, las cuentas por cobrar con compañías relacionadas no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Cajudiort S.A		736,003
Reiner		15,000
Accionistas	<u>4,000</u>	<u>43,223</u>
Total	<u>4,000</u>	<u>794,226</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2016, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos Marzo 13 del 2017, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 20 del 2017, y serán presentados a los accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de accionistas sin modificaciones.
