

"LANDEV" LAND DEVELOPERS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

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 Puntilla, Centro Comercial Plaza Nova 2 Piso Oficina 3B. RUC 0992692588001.

2. POLÍTICAS 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 expiren 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.

2.11 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 impositivos 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 impositivas. 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.

2.14 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.

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 EQUIVALENTES DE EFECTIVOS

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Caja	609	1,006
Bancos: (1)		
Banco del Pichincha S. A.	76,138	25,085
Banco del Pichincha Panamá	32,253	5,057
Banco Bolivariano S. A.	346	2,573
Banco de Machala S. A.	497	12,917
Banco de Pacífico	139	-
Inversiones (2)	5,500	900,000
Total	115,482	946,638

1) Al 31 de diciembre del 2017, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales por US\$77,120 y del exterior por US\$32,253, los cuales no generan intereses.

2) Al 31 de diciembre del 2017, 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>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes (1)	454,732	988,835
Otras cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas, nota 17	1,395,260	1,224,260
Anticipos a proveedores	15,719	2,073,353
Otros	97,669	80,055
Subtotal	<u>1,508,648</u>	<u>3,377,668</u>
Total	<u>1,963,380</u>	<u>4,366,503</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, cuentas por cobrar clientes incluye principalmente créditos otorgados hasta 90 días.

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

	... Diciembre 31 ...
	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)
Vencidos (en días):	
1 - 30	-
31 - 90	-
91 en adelante	<u>454.732</u>
Total	<u>454.732</u>

6. INVENTARIOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Proyecto Manglero Vista (1)	527.352	7.606.537
Otros	<u>160</u>	<u>36.303</u>
Total	<u>527.512</u>	<u>7.642.840</u>

(1) Corresponde a construcción de complejo habitacional en la Vía Samborondón, el cual al 31 de diciembre del 2017 cuenta con 3 departamentos disponibles para la venta.

7. IMPUESTOS

7.1 Activos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
IVA en compras	476.095	869.047
Crédito Tributario de IVA	496.347	496.347
70% IVA en Venta	274.929	274.929
Anticipo de IR	143.395	124.693
2% retención en la fuente	64.327	75.053
IVA	72.603	72.272
Retención en la fuente Banco	25.982	21.785
Impuesto a la renta retenido	360	835
10% IVA en Ventas	35	35
TOTAL	1.554.073	1.934.996

7.2 Pasivos del año corriente. - Un resumen es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta	113.275	123.732
Total	113.275	123.732

7.3 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... <u>2017</u> (en U.S. dólares)
Resultados según estados financieros antes de participación y de impuesto a la renta	434.574
Participación trabajadores	(65.186)
<u>Partidas conciliatorias:</u>	
Gastos no deducibles	<u>145.499</u>
Base imponible	<u>514.887</u>
Tasa de impuesto (1)	22%
Impuesto causado	113.275
Retenciones en la fuente	459
Anticipo de impuesto a la renta	130.774
Crédito tributario anterior	-
Crédito tributario a favor	<u>17.957</u>

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.

8. PROPIEDADES Y EQUIPO

	... Diciembre 31... <u>2017</u>	<u>2016</u> (en U.S. dólares)
Costo	125.368	125.368
Depreciación acumulada	<u>(86.798)</u>	<u>(63.615)</u>
Total	<u>38.570</u>	<u>61.753</u>
Clasificación:		
Vehículos	26.880	47.375
Muebles y enseres	9.329	10.512
Equipos de computación	2.224	3.729
Otros	<u>137</u>	<u>137</u>
Total	<u>38.570</u>	<u>61.753</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como siguen:

	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2016	102,491	14,652	7,670	270	125,368
Adquisiciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>102,491</u>	<u>14,652</u>	<u>7,670</u>	<u>270</u>	<u>125,083</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(55,101)	(3,310)	(5,071)	(133)	(63,615)
Gasto de depreciación	<u>(20,495)</u>	<u>(1,183)</u>	<u>(1,505)</u>	-	<u>(23,183)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>(75,596)</u>	<u>(4,493)</u>	<u>(6,576)</u>	<u>(133)</u>	<u>(86,798)</u>

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2017, préstamos bancarios, representa obligaciones con institución financiera del exterior por US\$2,955,080 con vencimiento hasta junio del 2018 con tasas promedio desde 2.87% al 3.56% 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 2018	3,56%	805,040
Banco "UBS AG"	Enero del 2018	3,43%	850,040
Banco "UBS AG"	Marzo del 2018	3,57%	900,000
Banco "UBS AG"	Febrero del 2018	3,48%	<u>400,000</u>
Total			<u>2.955.080</u>

Durante el año 2017, la compañía registró con cargos a los resultados del año, costos financieros por US\$113,794, relacionados con estos préstamos bancarios.

10. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	20,768	240,011
Otras cuentas por pagar:		
Glassner Holding Inc.		5,244,905
Anticipo de clientes		4,600,521
Compañías relacionadas		4,000
Otros	41	4,081
Subtotal	41	9,853,507
Total	20,809	10,093,518
<u>Clasificación</u>		
Corriente	20,809	4,848,612
No corriente		5,244,905
Total	20,809	10,093,517

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 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.

11.1.1 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.

11.1.2 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.

11.1.3 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.

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

	... Diciembre 31 ...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	115.482	946.638
Cuentas por cobrar	<u>1.963.380</u>	<u>4.366.503</u>
Total	<u>2.078.861</u>	<u>5.313.141</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Cuentas por pagar	20.809	10.093.517
Préstamos	<u>2.955.080</u>	<u>3.855.054</u>
Total	<u>2.975.889</u>	<u>13.948.571</u>

11.3 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.

11.4 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.

12. PATRIMONIO

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

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social está conformado de la siguiente forma:

Accionistas	Nacionalidad	Acciones	Precio por acción	U.S. \$
Ortega Santos Diego Rafael	Ecuatoriana	100.799	1	100.799
Landco S.A.	Ecuatoriana	1	1	1
Total		<u>100.800</u>	<u>2</u>	<u>100.800</u>

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

12.2 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.

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

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados - distribuibles	650.756	351.176
Resultado del ejercicio	<u>243.307</u>	<u>363.196</u>
Total	<u>894.063</u>	<u>651.324</u>

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Ventas inmueble Manglero	5,633,414	16,084,976
Asesoría En Planificación y Construcción Edificación		490,460
Otros	<u>17,688</u>	<u>75,699</u>
Total	<u>5,651,102</u>	<u>16,651,135</u>

14. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017, otros ingresos incluyen principalmente a condonación de deuda según contrato privado por condonación de deuda por US\$5,244,905.

15. COSTOS DE VENTA

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Inmueble Manglero	7,169,066	14,613,379
Asesoría en planificación y construcción		402,476
Otros	<u>1,686,556</u>	<u>80,078</u>
Total	<u>8,855,622</u>	<u>15,095,934</u>

16. GASTOS OPERACIONALES

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Tasas, impuestos y multas	814,690	277,119
Intereses	113,848	237,139
Honorarios profesionales	113,574	225,840
Sueldo salarios y demás remuneraciones	167,860	220,046
Servicios básicos	9,153	83,886
Mantenimiento	4,256	76,283
Arriendo	38,130	30,261
Depreciación	23,183	24,175
Viáticos	18,983	12,958
Otros	<u>456,770</u>	<u>307,603</u>
Total	<u>1,760,447</u>	<u>1,495,310</u>

17. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

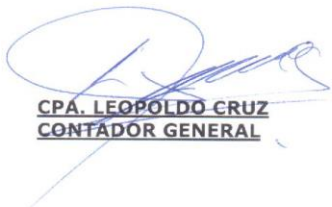
	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Cajudiort S.A	1.395.260	898,960
Reiner		<u>325,300</u>
Total	<u>1.395.260</u>	<u>1,224,260</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2017, 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 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía, 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.


CPA. LEOPOLDO CRUZ
CONTADOR GENERAL