

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Políticas contables significativas	11 - 16
Notas a los estados financieros	17 - 25



MAPLARI S.A.
Audidores y Consultores

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas
LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN
Guayaquil, 31 de octubre del 2019

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haber sido determinados como necesario si no hubieran existido las limitaciones y desacuerdos con la administración tributaria y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social mencionadas en el párrafo "bases para una opinión calificada" los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**, al 31 de diciembre del 2018, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para una opinión calificada:

Limitaciones

Al 31 de diciembre del 2018, no pudimos realizar el proceso de confirmaciones con los Abogados. En razón de esta circunstancia, no nos fue posible determinar los asuntos que pudieran requerir algún ajuste y/o revelación adicional en los estados financieros adjuntos.

Desacuerdos con la administración tributaria y con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no ha cancelado al Servicio de Rentas Internas las declaraciones del impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente originadas en los años 2014, 2016 y 2017 por los valores de US\$4,518, US\$12,033 y US\$2,438 respectivamente adicionalmente están pendientes el registro de los gastos generados por multa de dicha obligación pendiente de pago. Hasta la fecha de emisión de este informe la Compañía no ha suscrito ningún convenio de pago ante el organismo control, esta situación ocasiona sanciones a la Compañía, las mismas que no hemos podido determinar cuáles serían los efectos en los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no ha cancelado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social valores que se encuentran pendiente de pago, adicionalmente están pendientes el registro de los gastos generados por multa de dicha obligación. Hasta la fecha de emisión de este informe la Compañía no ha suscrito ningún convenio de pago ante el organismo control, esta situación ocasiona sanciones a la Compañía, las mismas que no hemos podido determinar cuáles serían los efectos en los estados financieros adjuntos.

Énfasis:

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 05 de febrero del 2019 según Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SD-2019-00001079 declara la Inactividad de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**, debido a que la Compañía no ha cumplido en presentar la información requerida de acuerdo al artículo 377 numeral 6 de la Ley de Compañías. La Compañía se encuentra en proceso de dar cumplimiento a las observaciones emitidas por el Organismo de control.

Dirección: Luis Urdaneta # 1700 y Esmeraldas, 1er. Piso Oficina 101
Teléfonos: (04) 6054461 - (04) 6054462 • Celular: 0979674955
E-mail: maplariconsultores@outlook.es
Guayaquil - Ecuador



MAPLARI S.A.
Auditores y Consultores

Hasta la fecha de emisión de este informe la Compañía no ha presentado para nuestra revisión la información financiera suplementaria que debe mostrarse en los anexos 1 al 17, con el objetivo de dar cumplimiento a la Resolución No. NAC-0GERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No. 660 del 31 de diciembre del 2015, la cual no se requiere como parte de los estados financieros básicos. En consecuencia no pudimos determinar observaciones a dichos anexos.

Incertidumbre:

Como se menciona en la nota 12, los estados financieros adjuntos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha; la compañía **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**, presenta unas pérdidas acumuladas por (US\$505,835); esta situación ubica a la empresa en una de las causales de disolución establecidas en la Ley de Compañías de Valores y Seguros. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos que podrían ser necesarios en la eventualidad de que la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**, es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Dirección: Luis Urdaneta # 1700 y Esmeraldas, 1er. Piso Oficina 101
Teléfonos: (04) 6054461 - (04) 6054462 • Celular: 0979674955
E-mail: maplariconsultores@outlook.es
Guayaquil - Ecuador



MAPLARI S.A.
Auditores y Consultores

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Dirección: Luis Urdaneta # 1700 y Esmeraldas, 1er. Piso Oficina 101
Teléfonos: (04) 6054461 - (04) 6054462 • Celular: 0979674955
E-mail: maplariconsultores@outlook.es
Guayaquil - Ecuador



MAPLARI S.A.
Auditores y Consultores

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos y nuestra opinión sobre: el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN** por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Maplari S.A.

MAPLARI S.A.
No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1088

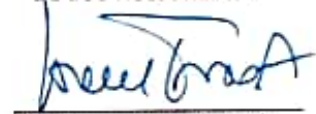
Adrian Hungria Varela
Socio

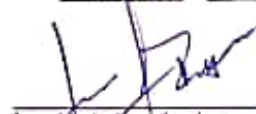
Dirección: Luis Urdaneta # 1700 y Esmeraldas, 1er. Piso Oficina 101
Teléfonos: (04) 6054461 - (04) 6054462 • Celular: 0979674955
E-mail: maplariconsultores@outlook.es
Guayaquil - Ecuador

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

NOTAS	ACTIVOS	2018	2017
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	103,193	95,867
5	Activos financieros, neto	1,284,924	1,115,662
9	Activos por impuestos corrientes	96,475	82,368
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,484,592	1,294,897
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedad, planta y equipos, neto	7,229,499	7,173,782
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	7,229,499	7,173,782
	TOTAL ACTIVOS	8,714,091	8,468,679
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Obligaciones con instituciones financieras	377,430	377,426
8	Pasivos financieros	5,401,474	5,157,296
9	Pasivos por impuestos corrientes	84,820	87,815
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5,863,724	5,622,537
	TOTAL PASIVOS	5,863,724	5,622,537
	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
10	Capital social	800	800
11	Reservas	10	10
12	Resultados acumulados	(505,835)	(510,060)
	Superávit revalorización de propiedades	3,355,392	3,355,392
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	2,850,367	2,846,142
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	8,714,091	8,468,679


Abg. Javier Franco Andrade
Liquidador

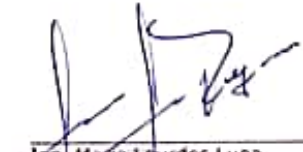

Ing. Maria Lourdes Luna
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Notas	2018	2017
INGRESOS:		
13 Ingresos por actividades ordinarias	254,026	90,915
Otros ingresos	9,582	6,351
TOTAL	263,608	97,266
(-) COSTO DE VENTAS	159,251	80
UTILIDAD BRUTA	104,357	97,186
GASTOS OPERACIONALES:		
14 (-) Gastos de venta	6,422	24,094
15 (-) Gastos de administración	82,292	37,808
(-) Gastos financieros	46	2,411
(-) Otros gastos	11,372	26,281
TOTAL	100,132	90,594
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	4,225	6,592
PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(0)	(0)
9 IMPUESTO A LA RENTA	(1,056)	(19,943)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	(3,169)	(13,351)


Abg. Javier Franco Andrade
Liquidador


Ing. Maria Lourdes Luna
Contador General

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Capital social	Reserva legal	Superávit revalorización de propiedades	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	10	3,355,392	(409,824)	2,946,378
Revaluación de propiedad	0	0	0	0	0
Ajustes y/o reclasificaciones	0	0	0	(106,828)	(106,828)
Resultado integral del año	0	0	0	6,592	6,592
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	10	3,355,392	(510,060)	2,846,142
Resultado integral del año	0	0	0	4,225	4,225
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	10	3,355,392	505,835	2,850,367



Abg. Javier Franco Andrade
Liquidador



Ing. Maria Lourdes Luna
Contadora General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	94,346	(288,159)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(31,307)	231,414
Otras salidas de efectivo	0	0
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	63,039	(56,745)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, maquinaria y equipos	(55,717)	(128,340)
Venta de propiedad, maquinarias y equipo	0	0
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	(55,717)	(128,340)
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Efectivo recibido y pagado de obligaciones con instituciones financieras, neto	4	366,106
Otras entradas (salidas) de efectivo	(0)	(106,828)
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	4	259,278
Disminución neta del efectivo	7,326	74,193
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	95,867	21,674
Efectivo en caja y bancos al final del año	103,193	95,867


 Abg. Javier Franco Andrade
 Liquidador


 Igg. Maria Lourdes Luna
 Contador General

Ver políticas contables
 Y notas a los estados financieros

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	2018	2017
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	4,225	6,592
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO)		
PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipos	0	0
Provisión de créditos incobrables	0	0
Provisión impuesto a la renta	0	0
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	(169,262)	(385,425)
Existencias	(0)	(0)
Otros	(13,107)	(11,337)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	241,183	333,425
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>63,039</u>	<u>(56,745)</u>

Abg. Javier Franco Andrade
Liquidador

Ing. María Lourdes Luna
Contador General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

**POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador, el 11 de mayo de 1998 e inscrita en el registro mercantil el 18 de mayo del mismo año. Su actividad principal es la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicadas en Guayaquil en la avenida Miguel Hilario Alcivar S/N y Victor Hugo. La compañía mantiene asignados por el SRI, Registro Único Contribuyente. No 0991449620001.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no cuenta con trabajadores, en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de **LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN**, en octubre 28 del 2019. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en octubre 02 del 2019.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

Bases de presentación. - Los estados financieros han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes hasta la actualidad.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere de uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Pronunciamientos contables y su aplicación. - A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesario y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de la aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	01-Ene-2019
NIIF 16 Publicación de la norma "Arrendamientos" esta reemplazara a la NIC 17.	01-Ene-2019
NIIF 9 Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos.	01-Ene-2019
CINIIF 23 Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbre sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	01-Ene-2019
NIIF 17 Norma que reemplazara a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	01-Ene-2019

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo. - En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Administración de riesgos financieros. - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras, las mismas que se encuentran al día en sus pagos. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30, 60 y 90 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

- **Riesgo de liquidez** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

Provisión para cuentas incobrables. - Es reconocida con cargo a resultados del año con el propósito de cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar clientes locales, con base a una evaluación de las mismas, realizadas conforme a disposiciones tributarias vigentes. El castigo de las cuentas por cobrar a clientes es con débito a la provisión, la provisión, la diferencia no cubierta por la provisión es contabilizada directamente en los resultados del año.

Gastos pagos anticipados - En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del periodo en el cual generan beneficios económicos futuros.

Propiedad, planta y equipos - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - La propiedad, planta y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresados en dólares estadounidenses)

Medición posterior. - La propiedad, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de la propiedad, planta y equipos se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Activos

Vida Útil (Años)

Edificio

20

La Gerencia de LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Obligaciones con instituciones financieras. - En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

Préstamos de accionistas. - En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Provisiones por beneficios a empleados. -

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Provisiones. - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017 (Expresadas en dólares estadounidenses)

evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco o institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Contratos onerosos. - Surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

Impuestos. -

Activos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Patrimonio. -

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados integrales, así como la cuenta de déficit acumulado (pérdida de años anteriores).

Aportes para futura capitalización. - En este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los accionistas de la compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de costos y gastos. -

Costo de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

Impuesto a la renta. -

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta

LANDREX S.A. EN LIQUIDACIÓN

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Estado de flujos de efectivo. - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.