

LANDREX S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

1.- OPERACIONES.

La Compañía, **LANDREX S.A.**, se constituyó en ciudad de Guayaquil el 11 de Mayo del 1998 e inscrita el 18 de Mayo de 1998 en el Registro Mercantil, Siendo su objetivo principal: La actividad de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Actividades Inmobiliarias, Actividades de Hostelerías Actividades de Agencia de Viajes y en general a la toda actividad, negocio o acto mercantil, civil y laboral permitido por la leyes ecuatorianas.

PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros y Anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde el año 2012 como Periodo de Implementación

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo, incluye Valores en caja General y Caja de Gastos Menores, Cuenta Bancaria e Inversiones mantenidas Localmente.

Propiedad, Planta y Equipo, refiere a la Adquisición de Activos Fijos que se registra al Costo de Adquisición.

Las Políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas Estimaciones, para determinar la valuación de algunas de las Partidas incluidas en los Estados Financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su Efecto Final, la Administración considera que las Estimaciones y Supuestos utilizados fueron los adecuados a las circunstancias.

El Costo de Reparación y Mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los Resultados del Año a medida que se incurren. Las Provisiones para Depreciación se cargan a los Resultados y se calculan bajo el método de Línea Recta y las Tasas de Depreciación están basadas en la vida útil probable de los bienes.

CAJA - BANCOS

Incluye las disponibilidades existentes en bancos locales y el efectivo disponible para la cobertura de gastos menores

El efectivo en Caja y Bancos presentado en el estado de situación financiera se registra al costo histórico y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor

CUENTAS POR COBRAR Y ANTICIPOS

Las cuentas y documentos por cobrar a clientes locales, son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la entidad no tiene la intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes o su deterioro crediticio.

Se reconocen inicialmente al costo, después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar son importes adeudados por clientes por ventas de servicios de alquiler, realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros.

Se incluyen los Anticipos entregados a los diferentes proveedores de bienes y servicios, con los cuales se mantiene relación comercial, con el fin de mantener la operación.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. Las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, establecido por disposiciones tributarias; esto es, 20 años para inmuebles o edificaciones, 10 años para maquinarias y equipos, muebles y enseres de oficina, 5 años para vehículos y unidades de transporte y 3 años para equipos de computación.

El costo histórico de adquisición incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Las adiciones y mejoras que aumentan significativamente la vida útil son capitalizadas, mientras que los desembolsos correspondientes a mantenimientos y reparaciones que no aumentan o extienden la vida útil de los activos son reconocidos directamente en gastos.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros. Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad.

La depreciación acumulada es el saldo acumulado, a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la compañía.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Las cuentas por pagar son importes adeudados a proveedores de bienes y servicios, locales, por transacciones realizadas en el curso normal.

Son obligaciones provenientes, exclusivamente, de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros.

Se registran al costo, al momento de la negociación de la compra de materiales, insumos y bienes; así como en el momento de la recepción de servicios prestados por profesionales, de los diferentes ramos; necesarios para el proceso productivo.

La Auditoria incluye un examen, a base de pruebas que respaldan los valores e información, contenidos en las cuentas que han sido objeto de evaluación. Este análisis de auditoría proporciona un fundamento razonable para expresar una opinión.

Se incluyen, también, las obligaciones tributarias originadas en el cumplimiento de las normativas, esto es, en calidad de agente de retención y percepción

DETERIORIO DEL VALOR DE ACTIVOS NO CORRIENTES.

En cada cierre fiscal anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de adquisición, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

Para determinar los cálculos de deterioro, la Compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

CUENTAS POR COBRAR Y PROVISION DE CUENTAS INCOBRABLES.

Las cuentas por cobrar se presentan al valor nominal. La compañía no ha realizado provisiones para cuentas de dudosa recuperación de acuerdo al artículo 10, numeral 11 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno en concordancia con el artículo 25, numeral 3 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario. En opinión de la administración de la Compañía, los valores son recuperables en su totalidad, por lo que no se requiere provisión adicional.

RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías vigente, dispone que se Transfiera a Reserva Legal por lo menos el 10% de la Utilidad Neta Anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha Reserva no puede distribuirse como Dividendos en Efectivo, excepto en caso de Liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir Pérdidas de Operaciones o para Capitalizarse.

A continuación en resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Los Ingresos recibidos provienen de Anticipos de Clientes por ventas de departamentos, que corresponden al Proyecto Inmobiliario Moana, ubicado en la península de Santa Elena, el mismo

que se encuentra en etapa de avance de obra, cuya primera fase se espera entregar en el año 2015.

APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Comprenden los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones que tiene un acuerdo formal de capitalización a corto plazo y que por lo tanto califican como patrimonio.

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

El Estado de Resultados se presenta de acuerdo a esquema de un solo enfoque por lo que se denominará Estado de Resultados Integral y se ordenará de acuerdo a los gastos según su función.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

El Estado de Flujos de Efectivo informa acerca de los flujos de efectivo habidos durante el periodo, clasificándolos por Actividades de Operación, de Inversión, y de Financiamiento. Para informar sobre los Flujos de Efectivo de las actividades de operación, se utilizará el Método Directo.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

El Estado de Cambios en el Patrimonio se presenta de forma horizontal de acuerdo a modelo sugerido por Superintendencia de Compañías del Ecuador.

VALUACION DE ACTIVOS FIJOS.

Al Costo de Adquisición, (Nota 5). La depreciación de los Activos Fijos se realiza de acuerdo al Método de Línea Recta y en función de su Vida Útil, así como:

TIPO DE ACTIVOS	PORCENTAJE DE DEPRECIACION
Edificios e Instalaciones	5%
Muebles, Enseres y Equipos	10%
Equipo de Cómputos	33%
Vehículos	20%

PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.

Esta Constituido con Cargo a el Estado de Resultados del año 2013, a las tasas del 15% y 22% respectivamente de acuerdo con Disposiciones Legales Vigentes.

3.- CAJA Y BANCOS.

Al 31 de Diciembre del 2012, las cuentas Efectivo y sus Equivalentes, son como sigue:

Banco Internacional	5.445,64
Total	<u>5.445,64</u>

4.- CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de Diciembre del 2012 las Cuentas por Cobrar, son como sigue:

Cuentas por Cobrar Cias Relacionadas	16.500,00
Otras Cuentas por Cobrar	9.985,15
Total	<u>26.485,15</u>

5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.(NETO).

Al 31 de Diciembre del 2012 la cuenta Propiedad, Planta y Equipo, es como sigue:

LANDREX S.A.
MOVIMIENTO DE ACTIVOS FIJOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

CONCEPTO	SALDO AL 31/12/2011	ADICIONES	RETIROS	SALDO AL 31/12/2012
Terreno	1.219.320,00	15.250,97	-	1.234.570,97
Edificios	-	49.100,00	-	49.100,00
Otras Propiedades	-	-	-	-
TOTAL	1.219.320,00	64.350,97	-	1.283.670,97
(-)Depreciación Acumulada	-	(2.455,00)	-	(2.455,00)
Total Activo Fijo, Neto	1.219.320,00	61.895,97	-	1.281.215,97

7.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES.

Al 31 de Diciembre del 2012 la Cuenta por Pagar Proveedores Locales, es como sigue:

Prestamos de Socios	1.318.126,07
Total	1.318.126,07

8.- PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2012 la Cuenta del Patrimonio, es como sigue:

Capital Suscrito	800,00
Reserva Legal	10,48
Utilidades Acumuladas	209,61
Total Patrimonio	1.020,09

CAPITAL SOCIAL.

Está representado por un Capital Suscrito de \$800,00; que podrá ser aumentado por Resolución de la Junta General.

9.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.

Al 31 de Diciembre del 2012, la Empresa reflejo en sus Resultados solo ingresos por reembolso como intermediario.

10.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca en tres años, contados desde la fecha de la declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiere declarado en todo o en parte; y en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

11.- ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Con fecha 4 de Septiembre del 2006, mediante Registro Oficial No 348 se publico la siguiente resolución No 06.Q.ICI - 004, que resuelve en su artículo 2, disponer que las "NIIF" sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

12.- LEY REFORMATORIA PARA LA EQUIDAD TRIBUTARIA DEL ECUADOR.

El 29 de Diciembre del 2007, mediante Registro Oficial No. 242 se publicó la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador, la cual fue aprobada por la Asamblea Constituyente. La indicada Ley trae entre otros cambios importantes modificaciones al Código Tributario, Ley de Régimen Tributario Interno en materia de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado y Consumos Especiales y creación de nuevos Impuestos, entre ellos el del 5 % a la salida de divisas. Esta Ley entró en vigencia a partir del Agosto del 2011.