



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
GUAYAQUIL - ECUADOR

XOTERRENOS S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE JUNTO CON LOS ESTADOS FINANCIEROS
AUDITADOS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

ESTADOS DEL RESULTADO DEL PERIODO Y OTRO

RESULTADO INTEGRAL

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de XOTERRENOS S.A.

Opinión con salvedades

He auditado los estados financieros que se adjuntan de XOTERRENOS S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en el siguiente párrafo, *base para calificar la opinión*, los estados financieros adjuntos y, descritos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de XOTERRENOS S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones, y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para calificar la opinión

Al 31 de diciembre del 2016, como se explica en la Nota 7 a los Estados Financieros adjuntos, la Compañía tenía saldos no conciliados en las Cuentas: por Cobrar y por Pagar a compañías relacionadas por US\$ 1,324,035 y US\$ 187,000 respectivamente.- A la fecha del presente informe la Administración de la compañía continuaba con el proceso de análisis y conciliación de las referidas Cuentas con las compañías relacionadas. Por lo expuesto al 31 de diciembre del 2016, no fue posible determinar la razonabilidad de los citados saldos, ni los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy auditor independiente de XOTERRENOS S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener 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 incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de
- auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RIO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Énfasis de asunto

La auditoría de los estados financieros adjuntos, por el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del 2016, fue contratada el 21 de noviembre del 2016.- Los referidos estados financieros auditados se aprobaron en forma definitiva por la administración el 28 de septiembre del 2017 por atrasos en el período de transición, originados al reestructurar la Administración de la Compañía, el departamento de Contabilidad e implementar mejoras en el sistema contable.



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
AUDITOR INDEPENDIENTE - ASESOR FINANCIERO
URBANIZACIÓN RÍO GUAYAS CLUB CALLE TERCERA VILLA 16
GUAYAQUIL - ECUADOR

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

El correspondiente Informe de Auditoria sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) del año 2016, de XOTERRENOS S.A. será presentado por la compañía por separado al Servicio de Rentas Internas (SRI) con los correspondientes anexos, de conformidad con la resolución *No NAC-DCERCGC1500003218 Normas para la elaboración del Informe de Cumplimiento Tributario y sus anexos*, emitida por el SRI el 31 de diciembre del 2015

Eugenio Rodríguez Mite
ING. COM.
Registro No. 200 RNAE
Cel 0999 87 85 36

Guayaquil, Noviembre 7 de 2017

XOTERRENOS S.A
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

ACTIVOS		AJ 31 de Diciembre 2016	AJ 31 de Diciembre 2015
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	NOTA 6	3.165	122.914
CUENTAS POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 7	1.324.035	1.074.477
ANTICIPOS A PROVEEDORES		0	2.000
CREDITO TRIBUTARIO E IMPUESTO A LA RENTA		3.514	3.275
COSTO DE OBRAS EN PROCESO	NOTA 8	0	215.976
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>1.330.714</u>	<u>1.418.642</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	NOTA 9	19.929	43.708
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	NOTA 7	187.000	185.000
ANTICIPOS DE CLIENTES-PROMITENTES COMPRADORES	NOTA 11	510.897	622.209
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	NOTA 12	910	109
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	NOTA 13	27.594	15.054
TOTAL PASIVOS		<u>746.330</u>	<u>866.080</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
CAPITAL SOCIAL	NOTA 14	800	800
APORTE PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	NOTA 15	25.760	25.760
RESERVA DE CAPITAL	NOTA 16	504.474	504.474
RESULTADOS ACUMULADOS		21.528	(16)
UTILIDAD DEL EJERCICIO		31.822	21.544
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>584.384</u>	<u>552.562</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.330.714</u>	<u>1.418.642</u>

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. JOSE MACCHIAVELLO ALMEIDA
 Representante Legal


ING.COM. PILAR ORTIZ PINELA
 Contadora Ruc # 0913044376001

XOTERRENOS S.A
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ESTADO DE INGRESOS, COSTOS Y GASTOS		
INGRESOS POR VENTAS	300.000	4.369.934
OTROS INGRESOS	9	92.499
TOTAL INGRESOS	<u>300.009</u>	<u>4.462.433</u>
	NOTA 17	
COSTOS DE INMUEBLES VENDIDOS	(214.975)	(4.419.857)
MARGEN BRUTO	<u>85.034</u>	<u>42.578</u>
	NOTA 18	
INGRESOS POR REEMBOLSO (Informativo)	0	22.400
COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN		
GASTOS DE ADMINISTRACION	(19.705)	(12.649)
GASTOS FINANCIEROS	(50)	(40)
TOTAL COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN	<u>(19.755)</u>	<u>(12.689)</u>
	NOTA 18	
UTILIDAD EN OPERACIÓN	65.279	29.889
EGRESOS POR REEMBOLSO (Informativo)	0	(22.400)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	65.279	29.889
IMPUESTO A LA RENTA	(33.457)	(8.345)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>31.822</u>	<u>21.544</u>
	NOTA 12	
OTRO RESULTADO INTEGRAL	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO	<u>31.822</u>	<u>21.544</u>

LAS NOTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. JOSÉ MACCHIAVELLO ALMEIDA
 Representante Legal


ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
 Contador Ruc # 0913044376001

XOTERRENOS S.A
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
SALDOS AL 31-12-2014	800	25.760	504.474	(16)	0	531.018
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2015	0	0	0	0	21.544	21.544
SALDOS AL 31-12-2015	800	25.760	504.474	(16)	21.544	552.562
TRANSFERENCIA UTILIDAD DEL 2015	0	0	0	21.544	(21.544)	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2016	0	0	0	0	31.822	31.822
	800	25.760	504.474	21.528	31.822	584.384

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. JOSE MACCHAVELLO ALMIEDA
 Representante Legal


ING. COM PILAR ORTIZ PINELA
 Contador Ruc # 0913044376001

XOTERRENOS S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	188.697	2.903.297
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES	(52.617)	(1.242.923)
IMPUESTO A LA RENTA PAGADO	(8.271)	(8.236)
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACION	0	92.499
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACION	127.809	1.744.637
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
PRESTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	0	(937.500)
CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR RELACIONADAS, NETO	(247.558)	(800.049)
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(247.558)	(1.737.549)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	(119.749)	7.088
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	122.914	115.826
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	3.165	122.914

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


 ING. JOSE MACCHIAVELLO ALMEIDA
 Representante Legal


 ING. COM PILAR ORTIZ PINELA
 Contador Ruc # 0913044376001

XOTERRENOS S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
RESULTADO ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	65,279	29,889
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
AJUSTES POR GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	25,295	109
SUBTOTAL	<u>90,574</u>	<u>29,998</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(238)	17,141
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN ANTICIPOS DE PROVEEDORES	2,000	4,262
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN COSTO DE OBRAS	215,976	742,883
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS	0	527,752
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	(23,779)	16,569
DISMINUCIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA	(33,566)	-8,345
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) DE ANTICIPOS DE CLIENTES	(111,312)	403,992
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PASIVOS	(11,846)	10,386
	<u>37,235</u>	<u>1,714,639</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>127,809</u>	<u>1,744,637</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS


ING. JOSE MACCHIAVELLO ALMEIDA
 Representante Legal


ING. COM PILAR ORTIZ PINELA
 Contador Ruc # 0913044376001

XOTERRENOS S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A

1. IDENTIFICACION Y OBJETIVOS DE LA COMPAÑIA

XOTERRENOS S.A., se constituyó el 12 de Enero de 1987 en el cantón Salinas República del Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo del mismo año - La actividad principal de la Compañía es la compra, venta de bienes raíces, la promoción y venta de propiedades horizontales y urbanizaciones. También podrá dedicarse a la compraventa de títulos valores, bonos, cédulas, certificados financieros sin que esto implique intermediación financiera ni compra de cartera bajo alguna modalidad. XOTERRENOS S.A., es una compañía que no cotiza sus acciones en la bolsa valores.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador le asignó el Expediente: 44382 El Domicilio de XOTERRENOS S.A., es la ciudad de Guayaquil, Avda. Francisco de Orellana y Alberto Borges No 407 piso 7 (Edificio Centrum). El Servicio de Rentas Internas (SRI), le asignó el Registro Único de Contribuyentes (RUC) No. 0990857180001.

La información contenida en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 28 de septiembre de 2017.- Los mismos que están expresados en Dólares Americanos, por cuanto el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda de uso corriente en la República del Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Bases de preparación - Los estados financieros de XOTERRENOS S. A. por el ejercicio económico 2016 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado del resultado del ejercicio y otro resultado integral, Estado de cambios en el patrimonio y Estados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Estados financieros preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al cierre del ejercicio.

2.1.1 Efectivo y equivalentes al efectivo - El efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas a entera disposición de la compañía, sin mayores riesgos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo, tienen un plazo inferior a tres meses desde la fecha de origen. Incluye los sobregiros bancarios.

2.1.2 Deterioro del valor de los activos.- Al final de cada periodo, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existen indicios 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 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 en la revaluación.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por

deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

2.1.3 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado, corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto causado 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 imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.2 Provisiones - Las provisiones se reconocen 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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.3 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados, de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha registrado ninguna provisión por concepto de jubilación y desahucio por cuanto la compañía no tiene empleados.

2.4 Reconocimiento de ingresos y costos

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por partes relacionadas o por terceros, sobre terrenos de su propiedad. Se reconocen los ingresos por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente promitente comprador- y la compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en el rubro de Obras en proceso en el Activo y son registrados con cargo a resultados.

XOTERRENOS S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)

cuando se reconocen ingresos de los promitentes compradores.- Esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se formulan las respectivas escrituras públicas e inscritas en el registrador de la propiedad.- Los ingresos y gastos no relacionados directamente con el proceso de construcción se imputan con cargo a los resultados del año

2.5 Costos y Gastos - Los costos y gastos se registran al valor razonable conforme se devengan o incurren en el proceso de Promoción e intermediación en la venta de las villas

2.6 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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.

2.7 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.- La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar y ciertos activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.7.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.7.2 Cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro - Las cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar no incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, por cuanto la Administración, no la considera necesaria al 31 de diciembre del 2015.- Dicha provisión en caso de ser necesaria se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las respectivas cuentas.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

2.7.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar o relacionada u otra cuentas por cobrar o un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.7.4 Baja de un activo financiero - 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.

2.8 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda y patrimonio 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.

Obligaciones bancarias. - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.8.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio, otorgado por los proveedores nacionales, por las compras de ciertos bienes es de promedio de 15 a 30 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 oportunamente acordado.

2.8.2 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.

2.9 NUEVAS Y REVISADAS NIIF

Durante el año 2016, la compañía no ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que están vigentes a partir del 1 de enero del 2016.

XOTERRENOS S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento**

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del periodo de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación no se ha aplicado al 31 de diciembre del 2016, por cuanto la compañía no tiene personal en relación de dependencia.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones del Grupo, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF:

- (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y,
- (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas. Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación del Grupo.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

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 (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 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.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

- 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 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. 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.

XOTERRENOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

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.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 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.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)****Modificaciones a la NIIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones clarifican que:

1.- En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

2.- Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de

las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.

2. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:

- El pasivo original es dado de baja,
- El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación, y,
- Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración del Grupo prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que el Grupo no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de

participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (continuación)**

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 16 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento. La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos, y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

XOTERRENOS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

4. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>%</u>
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38
2016	1,12

5. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

El edificio Marenostrum, está ubicado en Salinas, provincia de Santa Elena sobre el la MZ 34-74 (ota 5B), en el sector Chipipe - El edificio está compuesto por planta baja y ocho pisos altos.- Un departamento en la planta baja y dos departamentos en cada una de las plantas altas, en total 17 departamentos destinados a bodegas.- Además cuenta con 34 estacionamientos y 17 bodegas. El área promedio del terreno es 1.515,36 m2, el área de construcción aproximada 6.000 m2.

El edificio se empezó a construir a partir de noviembre del 2013 luego de obtener el respectivo permiso de construcción de la municipalidad de salinas del 21 de octubre del 2013, y se terminó la construcción en abril del 2015 una vez firmada el acta de entrega-recepción con la compañía constructora Etinar S.A. Por lo expuesto la compañía durante los años 2013 y 2014, periodos de construcción del edificio no presentó los Estados del Resultado Integral correspondientes.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, el efectivo y equivalente de efectivo, estaba constituido por dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía valores en efectivo en las oficinas de la compañía y en los bancos.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CAJA	0	13.000
BANCOS		
BOLIVARIANO CTA CTE # 527966-3	2.156	106.914
BOLIVARIANO CTA AHORROS 278056-8	1.009	1.000
	<u>3.165</u>	<u>122.914</u>

XOTERRENOS S.A

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, las Cuentas y Documentos por cobrar a partes relacionadas consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS		
-COMERCIALES		
ETINAR S.A	658.506	421.394
DENAPOR S.A	410.123	303.083
IPTOTAL S.A	0	100.000
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A.	100.000	100.000
VIGERANO S.A	155.406	150.000
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>1.324.035</u>	<u>1.074.477</u>
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -		
COMERCIALES		
MEGATRADING S.A	2.000	0
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A	150.000	150.000
BONANOVA S.A	35.000	35.000
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	<u>187.000</u>	<u>185.000</u>

Se considera bajo la denominación de partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes y con participación accionaria significativa en XOTERRENOS S.A. Las transacciones entre compañías relacionadas, corresponden principalmente a: préstamos de efectivo efectuadas entre las relacionadas, por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los planes habitacionales, incluyendo trueques con proveedores. - Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, no devengan intereses ni tienen vencimientos definidos. - la Administración estima que serán liquidados en el periodo próximo.

Al 31 de diciembre del 2016, las Cuentas por cobrar por US\$ 1.324.035 y Cuentas por pagar US\$ 187.000 a compañías relacionadas comerciales y otras.

Al 31 de diciembre del 2016 los saldos de las Cuentas por cobrar y por Pagar con las compañías relacionadas no estaban terminados de analizar, identificar y de conciliar las respectivas partidas. La Administración de la Compañía, a la fecha de emisión y aprobación de los adjuntos estados financieros, continuaban con el proceso de identificación, regularización de las referidas Cuentas por cobrar, Cuentas por pagar y también las respectivas transacciones con dichas partes relacionadas.

8. COSTO DE OBRAS EN PROCESO

Al 31 de diciembre, el Costo de Obras en Proceso, consistían en los costos acumulados por la construcción en proceso del Edificio MARENOSTRUM. los mismos que fueron liquidados en su totalidad por cuanto la obra ya esta terminada. Los costos más significativos fueron por: materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y por la Administración de la obra en construcción,

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****8. COSTO DE OBRAS EN PROCESO (continuación)**

OBRAS	2015	Adiciones	Reconocimiento de Costo de Venta	Ajustes Reclasificaciones	2016
MARENOSTRUM	213,023	3,172	(216,031)	(163)	0
ALTAMIRA	2,954	-	-	(2,954)	0
	215,976	3,172	(216,031)	(3,117)	0

9. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las Cuentas por pagar a proveedores por la obra, consistían en:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
CTAS. POR PAGAR OFICINA		
MARENOSTRUM	12,693	36,394
CTAS. POR PAGAR SALDO POR CONSTRUCCIÓN,	<u>7,236</u>	<u>7,314</u>
	<u>19,929</u>	<u>43,708</u>

Estos valores no generan ningún tipo de interés a favor de los proveedores.

10. ADMINISTRACION DE RIESGOS

La Compañía tiene riesgos financieros, riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos.- La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia.

a. Riesgo de Mercado

Por cada proyecto de obra que la Compañía contrata, administra y comercializa se financia de un fondo inicial y promueve en el corto plazo anticipos de los promitentes comparadores, que permiten asegurar los costos de los principales materiales de construcción, en especial aquellos que pueden sufrir variaciones de precio en el mercado. Se tiene una relación estrecha con proveedores claves para estar informados con anticipación sobre las futuras alzas de precios.

Los rubros críticos en la construcción son: acero estructural, hormigón, cemento, instalaciones de las diversas obras. En el presupuesto se considera el plazo de construcción; se analizan los índices de precio al constructor y al consumidor, se analiza la situación macroeconómica del país, oferta y demanda de materiales de construcción para ese periodo de construcción.- También se considera el impacto general que puede tener la economía internacional, sobre todo

en demanda de materiales básicos: acero, cobre, petróleo (afecta PVC), aluminio, materiales de acabados (porcelanatos, cerámicas, griferías, piezas sanitarias), las medidas gubernamentales en cuanto a políticas tributarias, importación, etc. Basados en estadísticas o conocimiento general de la Gerencia de la Compañía y de su equipo técnico-administrativo, se logra suponer un costo y se elabora un presupuesto de construcción, se agregan los costos indirectos en donde se incluye un porcentaje destinado a imprevistos y se obtiene el presupuesto final de la obra.

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****10. ADMINISTRACION DE RIESGOS (continuación)****b. Riesgo de Crédito:**

La Compañía trabaja principalmente con anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes, cuenta también con respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos sobre crédito, se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos sub-contratados. En este caso, la Compañía pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contrato otorgado por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes ocasionales de efectivo que la Compañía genera de su gestión, son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permitan obtener un rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exijan los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

c. Riesgo de Liquidez:

La Compañía financia su operación, principalmente con los fondos propios, fondos de las otras compañías del grupo y principalmente con los anticipos de los promitentes compradores.

d. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía.

11. ANTICIPOS DE CLIENTES - PROMITENTES COMPRADORES

Corresponden a los valores recibidos de los Promitentes Compradores por contratos de Reserva para futura compra-venta de departamentos en edificio MARENOSTRUM. Valores que se van depositando en la medida que se van construyendo los respectivos departamentos, hasta que se complete el valor de la cuota inicial o entrada para la futura compra-venta, según los respectivos contratos.- Esta cuenta de pasivo se liquidada al final del proceso, una vez que se formaliza y liquida la compra-venta esto es cuando los departamentos estan totalmente terminado y los promitentes compradores cumplan también con los respectivos contratos y obtengan créditos hipotecarios con las instituciones financieras y adquieran la transferencia de dominio a favor de ellos, mediante la formulación de escritura pública firmada por la compañía propietaria del proyecto.- La compañía liquidará totalmente el proyecto durante el año 2017.

	2015	Adicione s	Reconocimiento de Ingresos	2016
CLIENTES MARENOSTRUM	617,109	188,688	(300,000)	505,797
ALICUOTAS				
ADMINISTRACION MARENOSTRUM	5,100	-	-	5,100
	<u>622,209</u>	<u>188,688</u>	<u>(300,000)</u>	<u>510,897</u>

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****12. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR**

El impuesto a la renta causado del año 2016, ha sido calculado aplicando tasa del 22% sobre una base imponible determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y su Reglamento, disposiciones que resumimos a continuación:

- El Art. 37 de la LORTI reformado por el Art. 1 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 497-S de diciembre 30 del 2008), por los Arts. 11 y 12 de la Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 94-S de diciembre 23 del 2009), por el Art. 25 del Decreto Ley s/n (Suplemento del Registro Oficial No. 244-S de julio del 2010), y por el Art. 51 del Reglamento para la aplicación de la LORTI, señala que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no

domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 23% para el año 2012; y, 22% para el año 2013 y siguientes ejercicios de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 351 de octubre del 2010, publicado por el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI). De acuerdo al Art. 51 del Reglamento de la LORTI, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido. En el año 2015 la Compañía no se acogió a esta opción.

- En la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal (Registro Oficial # 405, de diciembre 29 de 2014), estableció los siguientes cambios relevantes: Reformas al Código Tributario (Arts. 29 y 153); Nuevos conceptos de ingresos de fuentes Ecuatoriana (Art. 8 LRTI); Reformas a la Exoneración de Impuesto a la Renta; Reformas Gastos Deducibles (depreciaciones, bienes revaluados, remuneraciones empleados, créditos incobrables, costos y gastos de promoción y publicidad, gastos regalías, servicios técnicos, administrativos y consultoría); Incremento de retenciones sobre pagos al exterior; reconocimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos; tarifa de impuesto a la renta se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%, pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad este conformada por accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Un resumen de la conciliación efectuada para determinar el impuesto a la renta causado del periodo fiscal 2016 y 2015 se presentan como sigue:

XOTERRENOS S.A
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

	2016	2015
CONCILIACION TRIBUTARIA		
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES MAS	65,279	29,889
GASTOS NO DEDUCIBLES	14,433	8,042
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	79,714	37,931
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (A)	17,537	8,345
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2016 (B)	33,457	7,050
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE (A Y B))	33,457	8,345
MAS: SALDO DE IMPUESTO A LA RENTA 2015	109	0
MENOS PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA 2015	(109)	0
MENOS CUOTAS DE IMPUESTO A LA RENTA 2016 SEGUN CONVENIO No. 109012016RCBR101275	(8,162)	0
MENOS CUOTAS DE ANTICIPO PAGADAS	0	7,050
MENOS RETENCIONES EN LA FUENTE 2015	0	910
MENOS RETENCIONES DE AÑOS ANTERIORES	0	276
SALDO POR PAGAR IMPUESTO A LA RENTA 2016	25,295	109

La administración tributaria mediante Resolución No 109012016RCBR101275 concedió a la compañía el plazo de 24 meses para que realice el pago de la obligación tributaria incluyendo intereses.- Convenio firmado y a cumplir luego del pago inicial del 20% del total adeudado.- El contribuyente deberá hacer los pagos de dividendos de igual valor en forma mensual contando desde la fecha de notificación del 14 de Octubre del 2016. La compañía durante el año 2017 por el referido convenio debe pagar cuotas por impuesto a la renta causado por US\$ 910, lo cual se refleja como pasivo en la cuenta propia cuenta. El saldo de US\$ 24,385 se registró en Otras cuentas por pagar.- A la fecha de aprobación por parte de la Gerencia de los estados financieros adjuntos, la compañía esta cumpliendo con dicho convenio

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, las Otras cuentas por pagar por US\$ 27,594 consistían principalmente en; Convenio de Pagos Impuesto a la Renta 2016 por \$ 24,385 (Ver nota 12), Otras Provisiones US\$ 2,862 y Devolución por excedente de Clientes US\$ 347.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2016 el Capital Social de La Compañía era de US \$ 800 correspondientes a 800 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

Identificación	Nombre	Nacionalidad	Tipo Inversión	Capital
0991097775001	PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A.	ECUADOR	NACIONAL	680.00
0908869910	JOUVIN AROSEMENA GUILLERMO ANDRES	ECUADOR	NACIONAL	120.00
				800.00

XOTERRENOS S.A**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A****15. APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

Durante el año 2012 los anteriores accionistas realizaron según el balance general al 31 de diciembre del 2012 un aporte para futuro aumento de capital por US\$25.760. Los actuales accionistas toman el control de la compañía a partir del año 2013, adquieren una compañía prácticamente inactiva sin contar con evidencia del aporte de los US\$25.760 por lo expuesto este valor debería regularizarse, asunto que será tratado por la Junta General de Accionistas.

16. RESERVA DE CAPITAL

La Reserva de Capital está conformada por un Superávit por Revaluación del Terreno por US\$502.096 más Resultados Acumulados de años anteriores por US\$2.360.- La compañía revalorizó durante el año 2011, en US\$ 507.752,08 el terreno de su propiedad donde años más tarde se construyó el Edificio Marenostrum. En los archivos de la compañía no existe la evidencia del respectivo avalúo. - Sin embargo, existe otro último avalúo del referido terreno al 6 de junio del 2014 por US\$ 631.768,20, practicado por el mismo perito independiente Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo quien está debidamente calificado por la superintendencia de compañías valores y seguros. Por lo expuesto la administración considera que, al 31 de diciembre del 2015, la valoración del referido terreno es apropiada.

Durante el año 2014 el referido Superávit se transfirió a la cuenta Reserva de Capital, igual que el saldo cuenta Resultados Acumulados de años anteriores por US\$2.360,68, pasando a tener un saldo de US\$504.473,97.

17. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la compañía es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
VENTA DE DEPARTAMENTOS	300.000	4.369.934
INGRESOS POR ALICUOTAS-EXPENSAS COMUNES	0	1.500
OTROS INGRESOS	9	90.999
	<u>300.009</u>	<u>4.462.433</u>

18. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los costos y gastos administrativos y financieros reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
COSTO DE DEPARTAMENTOS VENDIDOS	218.985	4.419.857
GASTOS ADMINISTRATIVOS		
HONORARIOS PROFESIONALES	1.146	1.259
IMPUESTOS MUNICIPALES Y OTROS	18.539	11.390
	<u>19.705</u>	<u>12.649</u>
GASTOS FINANCIEROS	50	40
	<u>19.755</u>	<u>12.689</u>

XOTERRENOS S.A

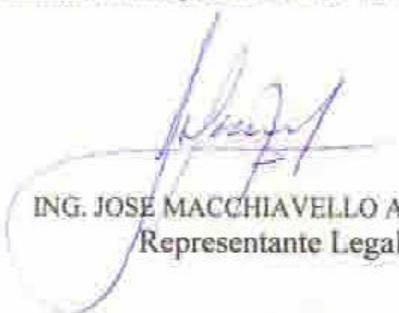
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A**

19. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2016, por cuanto no lo considera necesario.- Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016, cierre del ejercicio económico y la fecha de aprobación y divulgación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



ING. JOSE MACCHIAVELLO ALMEIDA
Representante Legal



ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001