

XOTERRENOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

NOTA 1.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N°87-2-1-1-00508 y que fue inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Abril de 1987, aprobó la constitución de la Compañía Xoterrenos S.A., con expediente número 44382, cuyo objeto principal es la Compra, Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Su capital suscrito es de USD800.00 . Siendo sus accionistas en un 99.875% Industrias y Predios Sotavento S.A., compañía constituida en la Republica del Ecuador, y en un 0.125% la Sra. Maria Isabel Febres Cordero de Maspons.

Aprobación de los Estados Financieros .-

Los estados Financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, que corresponden a los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de la Compañía han sido emitidos con la autorización de la Gerencia y de la Junta General de accionistas con fecha 26 de Enero del 2012.

NOTA 2- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA INTERNACIONAL “NIIF”

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados, utilizando las NIIF 1, Adopción de las NIIF por primera vez.

NORMAS ECUATORIANAS DE CONTABILIDAD “NEC “

Los Estados financieros al 31 de Diciembre del 2010, fueron preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, “NEC”.

a) Base de Preparación

Los presentes estados financieros al 31 de diciembre del 2011 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía, las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

b) Propiedades de Inversión

Las propiedades se presentan al valor razonable resultante que surge de un avalúo practicado en el año 2011 por un perito independiente contratado para dicho efecto y calificado por la superintendencia de Compañías. Este ajuste fue registrado con un mayor valor del Terreno con contrapartida en la cuenta Superávit por Reevaluación de Terreno.

De acuerdo a los requerimientos de la NIIF 1 Y LA NIC40, la compañía procedió a revaluar el 100% del terreno propiedad de la empresa, registrando este valor en el balance de apertura al 1 de Enero del 2011.

c) Cuentas por Pagar

Las cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado.

d) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por el impuesto a la renta corriente.

El impuesto a la Renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste a los impuestos a la renta de años anteriores.

e) Capital Social

Las acciones comunes se clasifican como patrimonio.

f) Resultados del Ejercicio.-

Las actividades de la empresa no han sido reactivadas por este obtuvieron los ingresos necesario para cubrir todas las necesidades de la mismas. La pérdida del ejercicio es por \$ 2,579.10 (Dos mil quinientos setenta y nueve 10/100 Dólares de los Estados Unidos de América)

NOTA 3.- TRANSICION A LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

a) Base de la transición a las NIIF

Aplicación de la NIIF 1

La Superintendencia de Compañías mediante resolución #06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006 publicado en el Registro Oficial #348 del 4 de Septiembre del mismo año y amparado en el Art. 294 de la Ley de Compañías, aprobó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y determino su aplicación para los Estados Financieros a partir del año 2009. Por la actividad de la empresa la compañía inicio el proceso de adopción a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al cierre del ejercicio económico del 2010, siendo este su año de transición. En Enero del 2011, la compañía procede a registrar en sus Estados Financieros, el efecto de la Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, procediendo aplicar las siguientes normas:

NIIF 1.- Adopción por primera vez.

Para lo cual se analizo los efectos producidos con crédito a Superávit por adopción por primera vez.

NIC 40.- Valuación de Propiedades de Inversión

De acuerdo a las disposiciones vigentes, la valuación de los activos fijos fue realizada por un profesional independiente debidamente autorizado. Dicho avalúo fue realizado el 13 de Enero del año 2011 y aprobado por la Junta de Accionistas en esta misma fecha.

De acuerdo con los datos de los avaluos el valor del terreno a nombre de la compañía es el siguiente.

PROPIEDAD INVERSION	AVALUO COMERCIAL
TERRENO CHIPIPE, SALINAS	US\$ 527,752.08

b) Estado de Situación Inicial

Estado de Situación Inicial al 1 de Enero del 2011, es como sigue:

ACTIVOS	
Activo Corriente	3.299,80
Propiedades de Inversión	527.752,08
Otros Activos no corrientes	75,71
Total Activos	531.127,59
PASIVOS	
Pasivo Corriente	22.200,43
Total Pasivo	22.200,43
PATRIMONIO	
Capital	800,00
Reserva Legal	2.377,09
Superavit Reavaluo propiedades	502.096,88
Resultados Acumulados	9.372,72
Resultados Ejercicio	- 5.719,53
Total Patrimonio	508.927,16
Total Pasivo más Patrimonio	531.127,59

c) Conciliación entre NIIF y Normas de Contabilidad (NEC)

Al 1 de Enero del 2011, las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en la compañía. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

Patrimonio Neto Según Nec al 31/12/2010	6.830,28
Efecto en Patrimonio por NIIF	
Superávit por Reevaluación de Propiedad	502.096,88
Total Patrimonio neto según NIIF al 1/01/2011	508.927,16

NOTA 4.- PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2010 y 2011, las propiedad la constituye un terreno identificado como 5-B de la manzana N°35-74, con un área de 1.504.21 metros cuadrados, situado en el Sector Chipipe, Cantón Salinas.

Movimiento comparativo correspondiente a los años 2010 y 2011

DETALLE	SALDOS AL 31/12/2010	AJUSTES NIIF	SALDOS AL 31/12/2011
Terreno Chipipe	25.655,20	502.096,88	527.752,08
TOTALES	25.655,20	502.096,88	527.752,08

NOTA 5.- ACCIONISTAS

En Noviembre 29 del 2011, se informa a la Superintendencia de Compañías. Sobre el cambio de los Accionistas de la Compañía, quedando conformado por:

- Industrias y Predios Sotavento S.A.
- Maria Isabel Febres Cordero de Maspons

NOTA 6.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2011 y la fecha de preparación de estos estados Financieros no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros.