

XOTERRENOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

XOTERRENOS S. A. Es una empresa legalmente constituida bajo las leyes de la República del Ecuador. Mediante escritura pública celebrada ante la notaría del cantón de Salinas, el 12 de Enero de 1987 la compañía **XOTERRENOS S. A.**; dicha escritura fue inscrita en el registro de la propiedad y mercantil del cantón Salinas, el 23 de Marzo del 1987.

OBJETO SOCIAL: La empresa realizará actividades de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: En Guayaquil, Provincia de Guayas.

DOMICILIO FISCAL y RUC: En la ciudad de Guayaquil, Provincia de Guayas, Av. Francisco de Orellana y Alberto Borges, oficina 703 con RUC: 0990857180001

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Accionistas en Junta General
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

XOTERRENOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de enero del 2014. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados y preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

**2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"
Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador**

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. *Monto de activos inferiores a 4 millones*
- b. *Ventas brutas de hasta 5 millones*
- c. *Tengan menos de 200 trabajadores*

2.3. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Los registros contables que sirven de base para la preparación de los estados financieros y las notas explicativas se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal del Ecuador.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

XOTERRENOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

2.5. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2013.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013.

4.- COMPOSICION ESTADOS FINANCIEROS.

4.1. Activos.- Activos Financieros

La Compañía evaluará en cada fecha de cierre del periodo sobre el cual se informa si existe evidencia objetiva de si un activo financiero.

4.1.1. Efectivo y equivalentes de efectivo: *El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.*

El saldo de este rubro al 31 diciembre del 2013 es cero

4.2.- Propiedades, planta y equipos

4.2.1 Propiedad de Inversión

La propiedad de inversión se encuentra con su valor razonable.

El saldo de la Cuenta al 31 de diciembre del 2013 es US\$ 527,752,08

5. Capital social

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$. 1,00 cada una. Al 31 de diciembre del 2013 la participación accionaria la constituyen: la compañía Predial e Inversionista LIPIDAVA S.A con 680 acciones y el señor Guillermo Andrés Jouvin Arosemena con 120 acciones.

XOTERRENOS S. A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2013
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)

6.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2013, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar a los estados financieros adjuntos.


José Macchiavello Almeida
Gerente General


Ing. Abel Jiménez Coloma
Contador