

XOTERRENOS S.A.
Notas a los estados financieros por el período terminado
el 31 de diciembre del 2015 y 2014
Expresado en US\$

1. OBJETIVOS DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue 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 2015 es responsabilidad de la administración de la Compañía; los estados financieros fueron aprobados por la Gerencia General el 25 de abril del 2016. 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 2015 comprenden, el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, 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 2015. 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 período, 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.

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 período.

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 período, 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 período. 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 período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 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 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.

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 período. El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a relacionada u otra cuenta 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 período 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 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son efectivas en los siguientes años.

Durante el año en curso, la Compañía no aplicó en forma anticipada, una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2016

Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos: Contribuciones de Empleados

La Compañía no ha aplicado las modificaciones a esta norma. Antes de las modificaciones, la Compañía reconocía las contribuciones discrecionales de los empleados, a los planes de beneficios definidos, como una reducción del costo del servicio, cuando se pagaban las contribuciones a los planes, y se reconocían las contribuciones de los empleados especificados

en los planes de beneficios definidos como una reducción del costo del servicio cuando se prestaban los servicios.

2.10 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas.- La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2019
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en	Enero 1, 2016

Operaciones Conjuntas.		
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clasificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados.	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

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.

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 períodos 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 períodos 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) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- 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 período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. 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 período.
- 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 de la Compañía 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 de la Compañía. 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.

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 adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 11 Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas

Las modificaciones a la NIIF 11 proporcionan lineamientos para determinar cómo contabilizar la adquisición de una operación conjunta que constituya un negocio, según la definición de la NIIF 3 Combinaciones de Negocios. Específicamente, las modificaciones establecen que deberían aplicarse los principios relevantes de contabilidad de combinaciones de negocios de la NIIF 3 y de otras normas (por ejemplo, NIC 12 Impuesto a las Ganancias, sobre el reconocimiento de impuestos diferidos en el momento de la adquisición y la NIC 36 Deterioro de Activos, con respecto a la prueba de deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se ha distribuido la plusvalía en una adquisición de una operación conjunta). Deben utilizarse los mismos requisitos para la formación de una operación conjunta si, y solo si, un negocio existente es aportado a la operación por una de las partes que participe en dicha operación conjunta.

También se requiere a un operador conjunto, revelar la información relevante solicitada por la NIIF 3 y otras normas de combinación de negocios.

Las modificaciones a la NIIF 11 se aplican de manera prospectiva, para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas que ocurran al inicio de períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es una base apropiada para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las siguientes dos circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso; o,
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

1. Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los

propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan

de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.

2. Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
3. 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 sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período 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.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en 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 período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes

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>% anual</u>
2013	2,70
2014	3,70
2015	3,38

5. OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

El edificio Marenostrum, está ubicado en Salinas, provincia de Santa Elena sobre el la MZ 34-74 lote 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. Por lo expuesto la compañía durante los años 2013 y 2014, periodos de construcción del edificio, la compañía no presento los Estados del Resultado Integral correspondientes.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2015 y 2014, 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.

	31/12/2015	31/12/2014
CAJA	15.000	-
BANCOS		
BOLIVARIANO CTA CTE # 527966-3	106.914	114.826
BOLIVARIANO CTA AHORROS 278056-8	1.000	1.000
	<u>122.914</u>	<u>115.826</u>

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	31-12-2015	31-12-2014
CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS -COMERCIALES		
ETINAR S.A (a)	421.394	-
DENAPOR S.A	303.083	-
IPTOTAL S.A	100.000	160.000
INMOBILIARIA MACCALMEIDA S.A	100.000	
VIGERANO S.A	150.000	-
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	<u>1.074.477</u>	<u>160.000</u>
CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑIAS RELACIONADAS -COMERCIALES		
ETINAR S.A	-	28.887
DENAPOR S.A	-	41.685
PREDIAL E INVERSIONISTA LIPIDAVA S.A	150.000	-
BONANOVA S.A	35.000	-
TOTAL CUENTAS POR PAGAR	<u>185.000</u>	<u>70.572</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 y sus respectivas cancelaciones, también por pago de reposiciones de materiales y servicios de construcción de los proyectos habitacionales, incluyendo trueques con proveedores.- Transacciones que están en proceso de análisis y cuantificación.- Los saldos por cobrar y por pagar a relacionadas, antes indicados no devengan intereses.- la Administración estima que serán liquidados en el período siguiente.

(a) Al 31 de diciembre del 2015 el saldo de la Cuenta por cobrar – Etinar S.A, no estaba conciliado, la Administración se encontraba en el proceso de análisis y regularización del referido saldo.

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015, Los anticipos a proveedores tenían un saldo de US\$ 2.000.- consistían principalmente en entregas por determinados trabajos, los mismos que se liquidan conforme se cumplen los compromisos.- La Gerencia de la compañía considera que los Anticipos a contratos por trabajos en el edificio no representan riesgos de cobrabilidad.

9. 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 costos más significativos son por: materiales de construcción, accesorios, infraestructura y mano de obra y por la Administración de la obra en construcción.

	Saldo al 31-12-2014	Adiciones	Reconocimiento del Costo de venta	Saldo al 31-12-2015
MARENOSTRUM	958.858	3,672,520	(4.418.357)	213.021,79
OTROS	-	2.953,76	0	2.953,76
	958.858	3,675,473	(4.418.357)	215.976

El Costo de ventas de los departamentos a más de los presentes costos directos de US\$ 4.418.357 tienen un adicional de US\$1.500 por concepto de alícuotas por expensas comunes.

10. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las Cuentas por pagar a proveedores por la obra, consistían en:

	31-12-2015	31-12-2014
CTAS. POR PAGAR OFICINA MARENOSTRUM	36.394	27.139
CTAS. POR PAGAR POR CONSTRUCCIÓN.	7.314	-
	43.708	27.139

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

11. 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 período 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.

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.

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. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía.

15. 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 el 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.- Se formaliza y liquida la compra-venta una vez que, el departamento este 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.

PROMITENTES COMPRADORES- CLIENTES	Saldo al 31-12- 2014	Adiciones	Reconocimient o de Ingresos	Devolución de Valores retiro del Programa	Saldo al 31-12- 2015
ANTICIPOS PARA ADQUISICION DE DEPARTAMENTOS POR EXPENSAS COMUNES- ADMINISTRACION	218.217	4.869.526	(4.369.934)	(100.700)	617.109
	-	5.100	-	-	5.100
	218.217	4.874.626	(4.369.934)	(100.700)	622.209

16. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

El impuesto a la renta causado del año 2015, 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 2015 y 2014 se presentan como sigue:

	2015
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES	29.889
MAS	
GASTOS NO DEDUCIBLES	8.042
BASE IMPONIBLE PARA IMPUESTO A LA RENTA	37.931
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	(A) 8.345
ANTICIPO CALCULADO PARA EL PERIODO FISCAL 2015	(B) 7.050
IMPUESTO A LA RENTA A CONSIDERAR (MAYOR ENTRE (A Y B)	8.345
MENOS: CUOTAS DE ANTICIPO PAGADAS	7.050
MENOS :RETENCIONES EN LA FUENTE 2015	910
MENOS:RETENCIONES DE AÑOS ANTERIORES	276
SALDO POR PAGAR (A FAVOR) IMPUESTO A LA RENTA	109

17. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015, las Otras cuentas por pagar por US\$ 15.054, consistían principalmente en; Retenciones por impuesto a la renta de proveedores a pagar US\$ 14.405.- Depósitos por confirmar US\$ 300 y Devolución por excedente de Clientes US\$ 347.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2015 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

19. 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\$25.760,24. Los actuales accionistas toman el control de la compañía a partir del año 2013, adquieren una

compañía prácticamente inactiva sin contar con evidencia ni documentación de soporte del aporte de los US\$25.760,24 por lo expuesto este valor debería regularizarse, asunto que será tratado por la Junta General de Accionistas.

20. RESERVA DE CAPITAL

La Reserva de Capital esta conformada por un Superávit por Revaluación del Terreno por US\$502.096,88 más Resultados Acumulados de años anteriores por US\$2.360,68.

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 del 6 de junio del 2014 por US\$ 631,768.20, practicado por el mismo perito independiente Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo, quién 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 de la cuenta Resultados Acumulados de años anteriores por US\$2.360,68, pasando a tener un saldo de US\$504.473.97.

21. INGRESOS POR VENTAS

Un resumen de los ingresos del año 2015 de la compañía es como sigue:

	2015
VENTAS DE DEPARTAMENTOS	4.369.934
INGRESOS POR ALICUOTAS-EXPENSAS COMUNES	1.500
OTROS INGRESOS	90.999
	<hr/>
	4.462.433

22. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	2015
COSTO DE DEPARTAMENTOS VENDIDOS	4.419.857
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
HONORARIOS PROFESIONALES	1.259
IMPUESTOS MUNICIPALES Y OTROS	11.390
	<hr/>
	12.649
GASTOS FINANCIEROS	40

23. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia correspondiente al año 2015, 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015, 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. COM. GUILLERMO JOUVIN A.
Representante Legal



ING. COM. PILAR ORTIZ PINELA
Contador Ruc # 0913044376001