

XOTERRENOS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

XOTERRENOS S.A. fue constituida el 12 de enero de 1987 en el Cantón Salinas, provincia de Santa Elena e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de marzo del mismo año. La actividad principal de la Compañía es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con contratos firmados para la construcción de proyectos inmobiliarios. El último proyecto inmobiliario Marenostrum culminó su etapa de construcción en el año 2015.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que XOTERRENOS S.A. continuará como empresa en marcha. La Administración y los Accionistas no prevén que exista intención de una liquidación de la Compañía en el futuro y tampoco se ha tratado en la Junta de Accionistas sobre esa posibilidad. Se han realizado estrategias para mantener la Compañía, minimizando los gastos y manteniendo altos niveles de liquidez.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta y bancos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia General de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Etinar S.A.	52,891	66,366
Denapor S.A.	410,123	410,123
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	100,000	100,000
Vigerano S.A.	155,406	155,406
José Macchiavello Almeida	153,109	439,109
Predial e Inversionistas Lipidava S.A.	145,000	0
Otros	0	19,000
	<u>1,016,529</u>	<u>1,190,004</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonanova S.A.	45,615	45,000
Megatrading S.A.	2,514	2,000
Predial e Inversionistas Lipidava S.A.	0	150,000
Etinar S.A.	0	375
	<u>48,129</u>	<u>197,375</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	24,861	20,487
Otras	4,720	3,582
	<u>29,581</u>	<u>24,069</u>

8. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(Pérdida) antes del impuesto a las ganancias	(15,281)	(3,360)
Gastos no deducibles	5,331	3,206
(Pérdida) tributaria	(9,950)	(154)
Anticipo mínimo	0	8,118

9. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 10) 2017</u>
Reserva de capital (1)	504,474	504,474
Resultados acumulados (2)	434,965	450,246
	<u>939,439</u>	<u>954,720</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta reserva de capital está conformada por un superávit por revaluación de terreno por US\$504,474 (valor ajustado y presentado en esta cuenta desde el año 2014). Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre del 2018, se aprueba el registro contra resultados acumulados de los siguientes ajustes:

Reconocimiento de ingresos de años anteriores	382,267
Baja de aportes sin soporte de años anteriores	25,760
Baja de otras cuentas por pagar	347
	<u>408,374</u>

Por el efecto de los ajustes, se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 10. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

10. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron reestructurados por lo siguiente:

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	406,683
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	(382,267)
Baja de otras cuentas por pagar	(347)
Saldo final, reestructurado	<u>24,069</u>

PATRIMONIO

Aportes para futuras capitalizaciones

Saldo previamente reportado	25,760
Baja de aportes sin soporte de años anteriores	(25,760)
Saldo final, reestructurado	<u>0</u>

Resultados acumulados

Saldo previamente reportado	546,346
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	382,267
Baja de aportes sin soporte de años anteriores	25,760
Baja de otras cuentas por pagar	347
Saldo final, reestructurado	<u>954,720</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Utilidad bruta

Saldo previamente reportado	5,103
Reclasificación a otros ingresos, neto	(5,103)
Saldo final, reestructurado	<u>0</u>

Otros ingresos, neto	
Saldo previamente reportado	0
Reclasificación desde utilidad bruta	5,103
Saldo final, reestructurado	<u>5,103</u>

11. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 2, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Atentamente,



Ing. Pilar Ortiz P.
Contadora General