



**ECUADOR**

Miembro de



**Latinoamérica**



MEMBER OF THE

**FORUM OF FIRMS**

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**RUC: 0992633360001**



**ECUADOR**

Miembro de



**Latinoamérica**

 MEMBER OF THE  
**FORUM OF FIRMS**

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2015**

**RUC: 0992633360001**

## **INDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

### **Abreviaturas usadas:**

US \$	-	Dólares estadounidenses
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
Compañía	-	INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
ISD	-	Impuesto a la salida de divisas



**ECUADOR**

Miembro de



**Latinoamérica**



MEMBER OF THE

**FORUM OF FIRMS**

Oficina Guayaquil: Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre Callejón 5to. y Avenida 4ta.

Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781 - 2889323 - Celular: (593) 989791484

Oficina Quito: Veintimilla E9-29 y Leonidas Plaza - Celular: (593) 988933962

info@smsecuador.ec www.smsecuador.ec

www.smslatam.com

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros del  
Directorio y Accionistas de

### **INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**

Guayaquil, 5 de abril de 2016.

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA es responsable de la preparación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

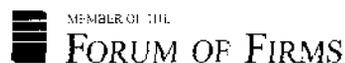
### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría implica la realización de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevante para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, y la presentación de los estados financieros tomados en su conjunto.



Miembro de



A los miembros del  
Directorio y Accionistas de  
**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**  
Guayaquil, 5 de abril de 2016  
(Continuación)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA al 31 de diciembre de 2015, el desempeño de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos por el año terminado en esa fecha de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF).

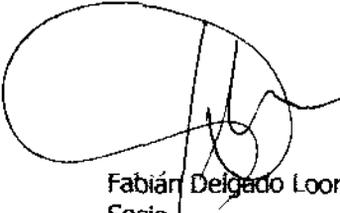
### **Otros asuntos:**

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron auditados por otra firma de auditores, cuyo dictamen de auditoría, fechado el 3 de marzo de 2015, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

**SMS Auditores del Ecuador Cía. Ltda.**



No. de Registro en  
la Superintendencia  
de Compañías: 615

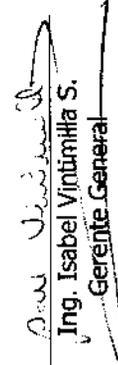


Fabián Delgado Loo  
Socio  
Registro # 0.17679

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA  
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
 Al 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2015</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2014</u>	<u>Pasivo y Patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2015</u>	<u>31 de diciembre</u> <u>2014</u>
Activo corriente				Pasivo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	518,985	234,245	Cuentas por pagar	10	877,021	1,120,869
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7	560,892	1,314,765	Pasivos acumulados	12	58,595	26,602
Otras cuentas por cobrar	8	34,335	23,090	Impuestos y retenciones por pagar	14	10,060	18,169
Impuestos y retenciones por cobrar	14	29,190	30,018	Otros cuentas por pagar	11	25,385	345,866
Total activo corriente		1,143,402	1,602,118	Total pasivo corriente		971,061	1,511,506
Activo no corriente				Otras cuentas por pagar	11	39,356	39,356
Mobiliario y equipo, neto	9	44,422	49,572	Reserva para jubilación patronal y desahucio	15	12,564	4,765
Total activo no corriente		44,422	49,572	Total pasivo no corriente		51,920	44,121
Total activo		1,187,824	1,651,690	Patrimonio (Véase estado adjunto)		164,843	96,063
				Total pasivo y patrimonio		1,187,824	1,651,690

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

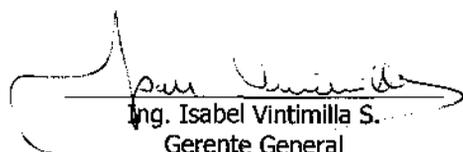
  
 Ing. Isabel Vintimilla S.  
 Gerente General

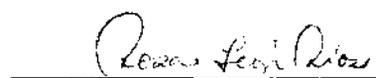
  
 C.P.A. Rosa León R.  
 Contador General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA  
 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos de actividades ordinarias	18	829,704	820,897
Gastos de venta y administración	19	(738,301)	(752,582)
Otros ingresos y egresos		(384)	6,008
Ganancia operativa		<u>91,019</u>	<u>74,323</u>
Gastos bancarios y financieros		(400)	(204)
Resultado antes de impuesto a la renta		<u>90,619</u>	<u>74,119</u>
Gasto por impuesto a la renta	14.1	(21,839)	(17,848)
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>68,780</u>	<u>56,271</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

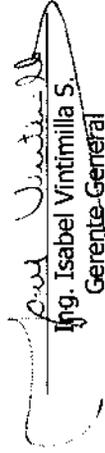
  
 Ing. Isabel Vintimilla S.  
 Gerente General

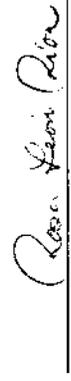
  
 C.P.A. Rosa León R.  
 Contador General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA  
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas				Utilidades acumuladas	Total
	Capital Social	Legal	Facultativa			
Saldos al 1 de enero de 2013	800	-	-	39,168	39,968	
Movimientos del año:						
Ajuste, salario digno	-	-	-	(176)	(176)	
Apropiación de reserva	-	400	-	(400)	-	
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	56,271	56,271	
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	400	-	94,863	96,063	
Movimientos del año:						
Apropiación de reserva	-	-	55,695	(55,695)	-	
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	68,780	68,780	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	400	55,695	107,948	164,843	

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

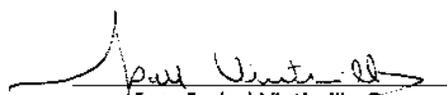
  
 Ing. Isabel Vintimilla S.  
 Gerente General

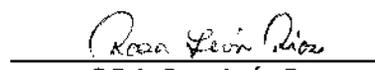
  
 C.P.A. Rosa León R.  
 Contador General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>			
Recibido de clientes		1,573,160	1,000,436
Pagado a proveedores y empleados		(1,298,190)	(782,865)
Otros cobros		9,770	6,008
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>284,740</u>	<u>223,579</u>
<u>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</u>			
Aquisición de propiedad, mobiliario y equipo, neto	9	-	(51,502)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(51,502)</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>			
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		284,740	172,077
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		234,245	62,168
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>518,985</u>	<u>234,245</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

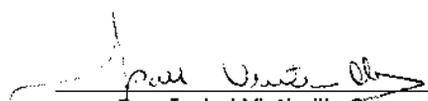
  
 Ing. Isabel Vintimilla S.  
 Gerente General

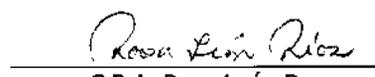
  
 C.P.A. Rosa León R.  
 Contador General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA  
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL  
 CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		68,780	56,271
Ajustes por:			
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciaciones		5,150	1,930
Provisión por jubilación patronal	15	4,718	1,004
Provisión por desahucio	15	3,081	98
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		753,873	(133,720)
Impuestos y retenciones por cobrar		828	(15,079)
Otras cuentas por cobrar		(11,245)	(12,633)
Cuentas y documentos por pagar		(243,848)	258,769
Pasivos acumulados		31,993	6,644
Impuestos y retenciones por pagar		(8,109)	17,539
Otros pasivos corrientes		(320,481)	-
Otros activos no corrientes		-	3,498
Otros pasivos no corrientes		-	39,258
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>284,740</u>	<u>223,579</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Ing. Isabel Vintimilla S.  
 Gerente General

  
 C.P.A. Rosa León R.  
 Contador General