



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

RUC: 0992633360001



Miembro de



INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2016

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

Cdla. Urdesa Norte Calle 5ta. # 223 entre Callejón 5to. y Avenida 4ta.
Teléfonos: (593-4) 2381078 - 6001781 - 2889323 - Celular: (593) 969360609
Apartado Postal 09-01-9431, Guayaquil - Ecuador
info@smsecuador.ec - www.smsecuador.ec
www.smslatam.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

Guayaquil, 3 de abril de 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"*. Somos independientes de INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

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



ECUADOR

Miembro de



Latinoamérica



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA
Guayaquil, 3 de abril de 2017
(Continuación)

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe del Gerente a la Junta General de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe del Gerente a la Junta General de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.



Miembro de



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

A los Accionistas de
INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA
Guayaquil, 3 de abril de 2017
(Continuación)

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

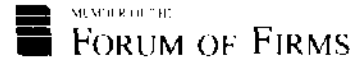
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.



Miembro de



A los Accionistas de
INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA
Guayaquil, 3 de abril de 2017
(Continuación)

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SMS del Ecuador Cía. Ltda.

No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: 696

Fabián Delgado Loo
Socio
Registro # 0.17679

(Expresados en dólares estadounidenses)

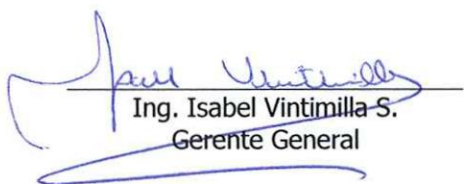
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

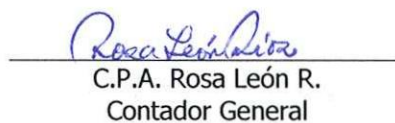
C.P.A. Rosa León R.
Contador General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos de actividades ordinarias	17	496,526	829,704
Gastos de venta y administración	18	(462,962)	(738,301)
Otros ingresos y egresos		23,157	(384)
Ganancia operativa		<u>56,721</u>	<u>91,019</u>
Gastos bancarios y financieros		(428)	(400)
Resultado antes de impuesto a la renta		<u>56,293</u>	<u>90,619</u>
Gasto por impuesto a la renta	14.2	(14,256)	(21,839)
Resultado neto del año		<u>42,037</u>	<u>68,780</u>
<u>Otros Resultados Integrales</u>			
Superávit por revaluación		262	-
Total otros resultados integrales		262	-
Resultado integral del año		<u>42,299</u>	<u>68,780</u>

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

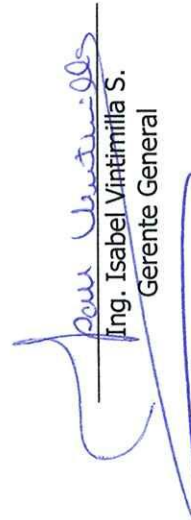

Ing. Isabel Vintimilla S.
Gerente General


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 2016
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas		Resultados acumulados		
	Capital Social	Legal	Facultativa	Otros resultados integrales	Utilidades acumuladas
Saldos al 1 de enero de 2015	800	-	-	-	94,863
Apropiación de reserva	-	400	55,695	-	(55,695)
Resultado integral del año	-	-	-	-	68,780
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	400	55,695	-	107,948
Superávit por revaluación	-	-	-	262	-
Apropiación de reserva	-	-	107,948	-	(107,948)
Resultado neto del año	-	-	-	-	42,037
Saldos al 31 de diciembre de 2016	800	400	163,643	262	42,037
					207,142

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

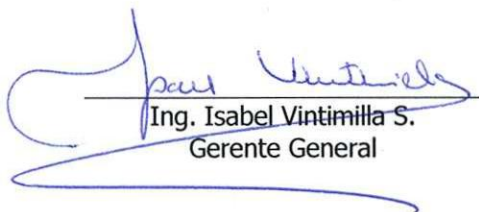

Ing. Isabel Vintimilla S.
Gerente General

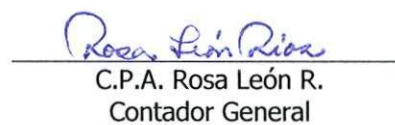

C.P.A. Rosa León R.
Contador General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</u>			
Recibido de clientes		909,297	1,573,160
Pagado a proveedores y empleados		(451,268)	(1,298,190)
Otros cobros		<u>(362,229)</u>	<u>9,770</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>95,800</u>	<u>284,740</u>
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>			
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		95,800	284,740
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>518,985</u>	<u>234,245</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u><u>614,785</u></u>	<u><u>518,985</u></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 FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL
 CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado integral del año		42,299	68,780
Ajustes por:			
Más/menos: cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación		5,486	5,150
Provisión por jubilación patronal	15	-	4,718
Provisión por desahucio	15	3,552	3,081
Superávit por revaluación		(262)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		366,044	753,873
Impuestos y retenciones por cobrar		(4,215)	828
Otras cuentas por cobrar		(282,236)	(11,245)
Cuentas por pagar		37,237	(243,848)
Pasivos acumulados		(34,105)	31,993
Impuestos y retenciones por pagar		(8,800)	(8,109)
Otros pasivos corrientes		(25,353)	(320,481)
Reserva para jubilación y desahucio		(3,847)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>95,800</u>	<u>284,740</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

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACION GENERAL

Entidad

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA, fue constituida en Ecuador desde julio del 2009. Sus oficinas administrativas están ubicadas en el Edificio Xima, piso 5 oficina 508.

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de Diciembre del 2016, de acuerdo a lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Medical Center, la compañía es la Gerente del Proyecto Inmobiliario denominado "Medical Center".

Al 31 de diciembre de 2016 el personal total de la Compañía alcanza los 9 empleados (2015: 13 empleados).

Situación económica del país:

Durante el 2016 la situación económica del país continua afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país.

Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de dismantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 30 de marzo de 2017, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Base de Preparación-

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 están preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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 de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)**

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre de 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre de 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 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.

Los 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 ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) 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 reclassificados 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

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

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 no prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. 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 de 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.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro pueda 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.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha.

Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros 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 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones

Las modificaciones clarifican que:

En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

1. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de las obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto. Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
2. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
 - i. El pasivo original es dado de baja;
 - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
 - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros consolidados.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas, obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

c) Medición posterior -

- i. **Préstamos y cuentas por cobrar:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales.
- ii. **Otros pasivos financieros:** Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. No obstante, los pasivos financieros que no tengan un tipo de interés establecido, el importe venza o se espere recibir en el corto plazo y/o el efecto de actualizar no sea significativo, se valoran por su valor nominal.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir de sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.4.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Mobiliario y equipo

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de mobiliario y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de mobiliario y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Después del reconocimiento inicial, el mobiliario y equipo es registrado al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de mobiliario y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

A continuación, se presentan las principales partidas de mobiliario y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

	<u>Años de Depreciación</u>
Muebles y equipos de oficina	10

Retiro o venta de mobiliario y equipo - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de mobiliario y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6 Deterioro de activos

2.6.1 Deterioro de activos financieros (cuentas por cobrar)

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan haber sufrido pérdidas por deterioro. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado, y se incurre en una pérdida por deterioro del valor, si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento que causa la pérdida), y ese evento (o eventos) causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Los criterios que utiliza la Compañía para determinar si existe una pérdida por deterioro incluyen:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Probabilidad de que entrarán en una situación concursal o en cualquier otra situación de reorganización financiera el obligado; o,
- Cuando datos observables indican que existe una disminución susceptible de valoración en los flujos futuros de efectivo estimados, tales como cambios en las condiciones de pago o en las condiciones económicas que se correlaciona con impagos.

Para la categoría de cuentas por cobrar, el importe de la pérdida se valora mediante los criterios antes mencionados para ajustar estas cuentas a su importe recuperable, además de tener como parámetro lo indicado bajo la normativa tributaria vigente. El importe en libros del activo se reduce y el importe de las pérdidas se reconoce en la cuenta de resultados.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en el estado de resultado.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

2.6.2 Deterioro de activos no financieros (Mobiliario y equipo)

Los activos sujetos depreciación se someten a revisión para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el monto por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costos para la venta y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo). La posible reversión de pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros distintos a la plusvalía que sufren una pérdida por deterioro se revisa en todas las fechas a las que se presenta información financiera.

En el caso que el monto del valor en libros del activo excede su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. La administración ha realizado los análisis pertinentes de todos sus activos no financieros significativos y considera que en ninguno de ellos existe evidencia de deterioro. Ver Nota 9.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuesto del período comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.8 Beneficios a los empleados

2.8.1 Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado integral y corresponden principalmente a:

- i. Remuneraciones fijas y variables de los funcionarios de la Compañía: Se provisionan y/o pagan de acuerdo a las políticas internas establecidas por la Compañía.
- ii. Décimo tercero y décimo cuarto sueldo y aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.8.2 Beneficios de largo plazo

Reserva para jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por la leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 4%. Esta tasa de interés se determina utilizando la tasa de bonos del Gobierno publicados por el Banco Central que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, año de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al patrimonio neto en el otro resultado integral en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año, a menos que los cambios estén condicionados a la continuidad de los empleados en servicio durante un período de tiempo específico (período de consolidación). En este caso, los costos por servicios pasados se amortizan según el método lineal durante el período de consolidación. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.9 Participación a los trabajadores

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer en concepto de participación a los trabajadores en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

2.10 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.10.1 Ingresos relacionados con la operación

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido.

Los ingresos ordinarios se reconocen en los resultados cuando, el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones.

2.10.2 Gastos

Se reconocen por el método del devengado.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende los riesgos de precio, tasa de interés y tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con préstamos, deudores comerciales y cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

El programa general de administración de riesgo de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad financiera de la Compañía, además que se asegura que las actividades con riesgo financiero en la que se involucra la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos adecuados para tales efectos y que los riesgos financieros estén identificados, medidos y controlados de acuerdo a ellas.

La Gerencia general y el área financiera establecen las políticas de inversiones. La Administración de la Compañía es la encargada de aplicar dicha política y revisar periódicamente sus procedimientos para la óptima gestión en cada uno de los riesgos que a continuación se detallan:

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

3.1.1 Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran cuatro tipos de riesgo: el riesgo de tasas de interés, el riesgo de tasas de cambio, el riesgo de precios de los productos básicos y otros riesgos de precios, tales como el riesgo de precios de los títulos de patrimonio.

Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan interés, los depósitos en efectivo, las inversiones financieras disponibles para la venta y los instrumentos financieros derivados.

3.1.2 Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivos provenientes de las actividades de la Compañía. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalente en activos financieros a través de un número adecuado de fuentes de financiamiento comprometidas. Los vencimientos se manejan de acuerdo a la necesidad, a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones y sus flujos proyectados demuestran la misma tendencia.

Al 31 de diciembre de 2016 el efectivo y equivalentes de efectivo es 0.65 veces el total del pasivo corriente.

3.1.3 Riesgos de Crédito

La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito se origina por el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes al por mayor y minoristas, incluyendo las cuentas comerciales a cobrar y las transacciones acordadas.

El control del riesgo establece la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

3.2 Riesgos de capitalización

Los objetivos de la Compañía a la hora de gestionar capital son salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como un negocio en marcha y así poder proporcionar rendimiento a los propietarios así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

La política de la Compañía es la de financiar todos sus proyectos, de corto y de largo plazo, principalmente con recursos de terceros (entidades financieras).

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

4.1 Estimados y criterios contables críticos

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

a) Deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

b) Obligaciones por beneficios a empleados – reserva para jubilación patronal y desahucio

El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

Otros supuestos claves para establecer las obligaciones por planes pensión se basan en partes en las condiciones actuales del mercado. Ver Nota 15.

c) Mobiliario y equipo

La determinación de las vidas útiles de mobiliario y equipo se evalúan al cierre de cada año.

5. CALIDAD CREDITICIA DE LOS ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía utiliza un sistema de evaluación crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera las siguientes situaciones:

a) La existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes.

b) La probabilidad de que la contraparte entre en quiebra o reorganización financiera.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)

- c) La falta de pago se considera un indicador de que el activo financiero se ha deteriorado.

Se registran las provisiones por deterioro de manera individual para aquellos saldos por cobrar que presentan los signos de deterioro antes mencionados. Además de los mencionados en la Nota 7.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja chica	204	204
Bancos	149,581	118,781
Inversiones de alta liquidez (i)	465,000	400,000
	<u>614,785</u>	<u>518,985</u>

- (i) Corresponde a una inversión de \$465,000 en el Banco Internacional con fecha de vencimiento al 13 de enero de 2017 con una tasa de 3,65%. La cual ha sido renovada hasta la fecha de emisión de los estados financieros.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por cobrar (i)	168,659	323,819
Valores por liquidar (ii)	26,189	235,073
Fideicomiso administración Xima	-	2,000
	<u>194,848</u>	<u>560,892</u>

- (i) Corresponde a un préstamo de US\$349,944 a la compañía AGZULASA Cía. Ltda., concedido al 23 de septiembre de 2015, con una tasa de interés del 5% anual y a 2 años plazo para que pueda financiar la adquisición de un inmueble. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo final del capital fue de US\$ 135,378.

- (ii) Corresponde a desembolsos y otros proyectos inmobiliarios en las ciudades de Samborombón y Guayaquil que serán reembolsados por la compañía dueña del proyecto. A continuación el detalle:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyecto Milagro	-	63,923
Proyecto Medical Center	60	181,944
Proyecto el Cortijo	<u>42,335</u>	<u>42,335</u>
	42,395	288,202
 (-) Deterioro de cuentas por cobrar	 (16,206)	 (53,129)
	<u>26,189</u>	<u>235,073</u>

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar empleados	-	625
Anticipos proveedores locales	4,361	3,710
Clientes varios (i)	312,210	30,000
	<u>316,571</u>	<u>34,335</u>

(i) El análisis de antigüedad de la cuenta clientes varios al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vencido:		
1 a 30 días	193,342	30,000
31 a 60 días	99	-
61 a 90 días	87,947	-
Más de 90 días	30,822	-
	<u>312,210</u>	<u>30,000</u>

9. MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y equipos de oficina	51,502	51,502
	<u>51,502</u>	<u>51,502</u>
Menos: depreciación acumulada	(12,566)	(7,080)
Total	<u>38,936</u>	<u>44,422</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**
(Continuación)**10. CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores locales	40,554	27,799
Préstamos de terceros (i)	873,704	849,222
	<u>914,258</u>	<u>877,021</u>

(i) Corresponde a un saldo por pagar a Evergrace Group Trading por la compra de los derechos fiduciarios. Esta obligación no genera intereses.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otras cuentas por pagar corrientes</u>		
Otras cuentas por pagar no relacionadas	32	903
Fideicomiso River view	-	24,482
	<u>32</u>	<u>25,385</u>

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Otras cuentas por pagar no corrientes</u>		
Dépositos recibidos en garantía	39,356	39,356
	<u>39,356</u>	<u>39,356</u>

12. PASTIVOS ACUMULADOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales de Ley	10,790	14,996
IESS - Aportes	3,434	8,928
Participación a los trabajadores	9,934	15,992
Nómina por pagar	-	18,110
Otros	332	569
	<u>24,490</u>	<u>58,595</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)****13. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el rubro de impuestos por cobrar e impuestos por pagar se forma de la siguiente manera:

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
IVA crédito tributario	-	6,232
Crédito tributario	33,405	22,958
	<u>33,405</u>	<u>29,190</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
Retenciones de IVA	-	984
Retenciones de impuesto a la renta	694	8,510
Impuesto a la salida de divisas	566	566
	<u>1,260</u>	<u>10,060</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA**14.1 Impuesto a la renta reconocido en resultado del año**

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2016 y 2015 corresponde al impuesto a la renta causado, respectivamente.

14.2 Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en los años 2016 y 2015 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	56,293	90,619
Más partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	8,506	8,651
Utilidad gravable	<u>64,799</u>	<u>99,270</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>14,256</u>	<u>21,839</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>8,644</u>	<u>11,628</u>

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto a la renta causado	14,256	21,839
Menos:		
Retenciones en la fuente en el ejercicio	(24,704)	(31,104)
Crédito tributario de años anteriores	(22,957)	(13,693)
Impuesto corriente (saldo a favor del contribuyente)	<u>(33,405)</u>	<u>(22,958)</u>

14.3 Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	56,293	90,619
Impuesto a la renta corriente	14,256	21,839
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	8,644	11,628
Tasa efectiva de impuesto	<u>25.32%</u>	<u>24.10%</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Continuación)

Durante el año 2016 y 2015, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	3.32%	2.10%
Disminución por deducciones adicionales	0.00%	0.00%
Tasa impositiva efectiva	<u>25.32%</u>	<u>24.10%</u>

14.4 Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2013 al 2016 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

14.5 Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e Informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido en junio del 2017 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

De acuerdo a los montos en transacciones indicados, la Compañía al 31 de diciembre de 2016, no estaría alcanzada por la referida Norma.

14.6 Reformas tributarias

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)**

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.
- El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:
- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no han tenido un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

15. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

Los siguientes cuadros resumen los componentes del gasto neto reconocido en el estado de resultados en concepto de planes de beneficios a los empleados, como así también los importes reconocidos en el estado de situación financiera, para los planes respectivos:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Jubilación patronal	8,455	8,717
Desahucio	<u>3,552</u>	<u>3,847</u>
	<u>12,007</u>	<u>12,564</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cargo en resultados</u>		
Jubilación patronal	-	4,718
Desahucio	<u>3,552</u>	<u>3,081</u>
	<u>3,552</u>	<u>7,799</u>

El movimiento del pasivo reconocido en el estado de situación financiera fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
Al 1 de enero	8,717	3,999
Provisiones del año según cálculo actuarial	-	4,718
Beneficios pagados	(262)	-
Al 31 de diciembre	<u>8,455</u>	<u>8,717</u>
<u>Desahucio</u>		
Al 1 de enero	3,847	766
Provisiones del año según cálculo actuarial	3,552	3,081
Beneficios pagados	(3,847)	-
Al 31 de diciembre	<u>3,552</u>	<u>3,847</u>

16. CAPITAL SOCIAL

A la fecha de emisión de este informe INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA mantiene un capital de US\$800 que comprenden 800 acciones ordinarias con valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

Su principal accionista es TERRARIUM S.A., con un 99% del paquete accionario y el restante al accionista Sra. Olga Isabel Vintimilla Sigüenza, ambos de nacionalidad ecuatoriana.

17. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
(Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Asesoría	234,000	590,000
Arriendos	242,946	239,704
Comisiones por corretaje	2,387	-
Servicios inmobiliarios gestiones	17,193	-
	<u>496,526</u>	<u>829,704</u>

18. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	210,979	263,600
Aportes a la seguridad social	42,006	52,112
Beneficios sociales y otros beneficios	39,128	128,143
Honorarios y servicios profesionales	49,425	137,490
Jubilación patronal y desahucio	3,552	7,799
Comisiones	34,532	16,283
Gastos de gestión	7,021	28,537
Mantenimiento y reparación	30,071	24,491
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	10,247	10,328
Notarios y registradores	93	45
Impuestos, contribuciones y otros	12,085	25,289
Depreciaciones	5,486	5,150
Participación a los trabajadores	9,934	15,992
Otros gastos	8,403	23,042
	<u>462,962</u>	<u>738,301</u>

19. CONTRATOS

Acuerdos de arrendamiento. - Los arrendamientos operativos se relacionan con arrendamiento de oficinas el cual fue otorgado en comodato por el Fideicomiso Mercantil Terrarium cuyo periodo de arrendamiento vence en 7 meses. El arrendatario no tiene la opción de comprar las oficinas arrendadas a la fecha de expiración de los periodos de arrendamientos, pero si presenta la opción de renovación o extensión de plazo.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía reconoció US\$236,134 en los resultados del ejercicio dentro del rubro de "Ingresos por actividades ordinarias - arriendos".

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.