

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

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 506.

La actividad principal de la Compañía es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Al 31 de Diciembre del 2012, de acuerdo a lo establecido en la escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Edificio Corporativo, la compañía es la Gerente del Proyecto Inmobiliario denominado "Edificio Corporativo", y también está encargada de la comercialización y planificación arquitectónica del mismo. Al 31 de diciembre del 2015 el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo se encuentra en proceso de liquidación, cuya acta determinación se suscribe el 26 de febrero del 2016.

Al 31 de diciembre de 2015 el personal total de la Compañía alcanza los 11 empleados (2014: 10 empleados).

Situación financiera mundial:

Desde el último trimestre del 2014, la importante disminución en el precio del petróleo ha afectado la situación económica del país, generando impactos en el financiamiento del presupuesto del Estado. Las autoridades económicas han diseñado diferentes alternativas para hacer frente a estas situaciones como reajustes al presupuesto de inversiones y gasto público, incremento de salvaguardas y derechos arancelarios sobre importaciones, lo cual ha generado como consecuencia disminuciones en los depósitos bancarios y restricciones en los créditos al sector productivo, unido al problema de la apreciación del dólar que afecta la competitividad de las exportaciones ecuatorianas, se ha incrementado el desempleo y la morosidad de la cartera de créditos.

Las autoridades económicas se encuentran en la búsqueda de soluciones efectivas a las situaciones mencionadas anteriormente por lo que buscan financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para atraer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos, el mismo que culminaría en junio de 2016. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 han sido emitidos, aprobados y autorizados para su emisión el 5 de abril de 2016, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

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 2015 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios que se presentan en estos estados financieros.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Continuación)

2.1 Base de Preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard 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 las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas en donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado las siguientes nuevas normas, así como enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

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, 2017
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2015	Enero 1, 2016

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2014, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2015, 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) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período. Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía 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 del 2015, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía 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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

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

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

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

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

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

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2015

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2015 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones a la NIIF 5 aclaran que, cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) de mantenido para la venta a mantenido para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y, por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para su distribución.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato financiero de servicio corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Continuación)

corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

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

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 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 al efectivo incluyen el efectivo en caja y 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.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) "cuentas por cobrar" y ii) "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquieren los activos financieros o se contrataron los pasivos. La Compañía define la clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "cuentas por pagar". Las características de las mencionadas categorías se explican a continuación:

a) 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 que se presentan como activos no corrientes. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no presenta cuentas por cobrar comerciales con vencimientos mayores a 12 meses, por lo que estos saldos se incluyen en el activo corriente. Los préstamos y cuentas por cobrar de la Compañía comprenden principalmente las partidas del balance de "clientes".

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Continuación)

b) Cuentas por pagar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

c) Medición posterior -

- i. 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. Cuentas por pagar:** 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 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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

2.5 Cuentas por cobrar comerciales

Cuentas por cobrar comerciales son importes debidos por clientes por las ventas de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo), se clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

2.6 Mobiliario y equipo

Las partidas de mobiliario y equipo se contabilizan por su costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión influya hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de mobiliario y equipo es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

La vida útil estimada del mobiliario y equipo es la siguiente:

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

Las ganancias y pérdidas por la venta de mobiliario y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se reconocen en el estado de resultados integrales.

2.7 Deterioro de activos

2.7.1 Determinación 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, sí, y solo sí, 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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

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.

La Compañía, considerando lo anteriormente mencionado, realizó los análisis pertinentes de todos sus activos financieros significativos. Ver Nota 7.

2.7.2 Deterioro de activos no financieros (Mobiliario y equipo)

Los activos sujetos a 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.

2.8 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de operación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

2.9 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 (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2014).

Para el año 2016 el anticipo de impuesto a la renta es de US\$8,644 (2015: US\$11,628).

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.

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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Continuación)

2.10 Beneficio a los empleados

2.10.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficio 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.

2.10.2 Beneficios de largo plazo

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.

2.11 Participación de los trabajadores en las utilidades

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

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

2.12 Reconocimiento de ingresos y gastos

2.12.1 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.

2.12.2 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 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 de la Compañía establece 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:

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 los depósitos a la vista.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Continuación)

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 2015 el efectivo y equivalente de efectivo es 0.53 veces el total del pasivo corriente.

3.1.3 Riesgos de Crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Empresa.

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.

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.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Continuación)

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 las Administración.

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

a) Estimación por 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. Una vez que se ha identificado evidencias de deterioro se estima el valor a recuperar proyectando los flujos estimados y descontándolos.

b) Obligaciones por beneficios a empleados – 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.

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.
- 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:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja chica	204	105
Bancos	118,781	234,140
Inversiones a corto plazo(i)	400,000	-
	<u>518,985</u>	<u>234,245</u>

- (i) Corresponde a una inversión de \$400,000 en el Banco Internacional con fecha de vencimiento al 4 de enero de 2016 con una tasa de 5,45%, la cual ha sido renovada hasta la fecha de emisión de los estados financieros el 30 de marzo de 2016.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Agzulasa Cía. Ltda.(i)	323,819	-
Valores por liquidar (ii)	235,073	1,303,116
Evergrace	-	11,649
Fideicomiso administración Xima	2,000	-
	<u>560,892</u>	<u>1,314,765</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, el cual se mantiene como garantía la hipoteca del mismo.
- (ii) Corresponde a desembolsos y otros proyectos inmobiliarios en la ciudad de Milagro 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 2015**

(Continuación)

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fideicomiso Merc. Edificio Corporativo (iii)	-	1,112,654
Terrarium S.A. (iv)	-	246,095
Proyecto Milagro	63,923	-
Proyecto Medical Center	181,944	-
Proyecto el Cortijo	42,335	-
	<u>288,202</u>	<u>1,358,749</u>
 (-) Deterioro de cuentas por cobrar	 (53,129)	 (55,633)
	<u><u>235,073</u></u>	<u><u>1,303,116</u></u>

(iii) Corresponde a reembolsos de gastos por US\$ 385,915 y servicios de asesoría por gerencia del proyecto y promoción comercial por US\$726,739.

(iv) Corresponde a valores por proyectos Milagro, Medical Center, El Cortijo que al 31 de diciembre del 2015, fueron reclasificados.

8. OTROS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar empleados	625	91
Anticipos proveedores locales	3,710	18,999
Otras Cuentas por cobrar (i)	30,000	4,000
	<u><u>34,335</u></u>	<u><u>23,090</u></u>

(i) Corresponde a una devolución de la Compañía Terrarium S.A., por anulación del proyecto Milagro.

9. MOBILIARIO Y EQUIPO

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Muebles y Equipos de oficina	51,502	51,502
Menos: Depreciación acumulada	51,502 (7,080)	51,502 (1,930)
Total	<u>44,422</u>	<u>49,572</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores locales	27,799	259,326
Préstamos de terceros (i)	849,222	861,543
	<u>877,021</u>	<u>1,120,869</u>

- (i) Corresponde a un saldo por pagar a Evergrace Group Trading por la compra de los derechos fiduciarios del fideicomiso 117118. Esta obligación no genera intereses.

11. OTROS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

Otras cuentas por pagar corrientes

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otras cuentas por pagar no relacionadas	903	321,384
Fideicomiso River view (i)	24,482	24,482
	<u>25,385</u>	<u>345,866</u>

- (i) Representan saldos de importes recibidos del Fideicomiso como aplicaciones a pagos de clientes de este proyecto.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

Otras cuentas por pagar no corrientes

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Dépositos recibidos en garantía (i)	39,356	39,356
	<u>39,356</u>	<u>39,356</u>

(i) Véase Nota 20.

12. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beneficios sociales de Ley	14,996	10,001
IESS - Aportes	8,928	3,189
Participación a los trabajadores	15,992	13,080
Nómina por Pagar	18,110	-
Otros	569	332
	<u>58,595</u>	<u>26,602</u>

13. PROVISIONES

Composición:

	<u>2015</u>	<u>Saldos al inicio</u>	<u>Incrementos y/o Transferencias</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldos al final</u>
<u>Provisiones corrientes:</u>					
Provisión por deterioro cuentas por cobrar	(55,633)		-	2,504	(53,129)
Beneficios sociales	10,001		42,465	(37,470)	14,996
<u>Provisiones no corrientes:</u>					
Jubilación patronal	3,999		4,718	-	8,717
Desahucio	766		3,081	-	3,847
	<u>2014</u>				
<u>Provisiones corrientes:</u>					
Provisión por deterioro cuentas por cobrar	71,792		(16,159)	-	55,633
Beneficios sociales	6,211		33,761	(29,971)	10,001
<u>Provisiones no corrientes:</u>					
Jubilación patronal	3,093		906	-	3,999
Desahucio	668		98	-	766

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

14. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
IVA crédito tributario	6,232	14,149
Crédito tributario período fiscal	22,958	15,869
	<u>29,190</u>	<u>30,018</u>

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
Retenciones de IVA	984	8,823
Retenciones de impuesto a la renta	8,510	9,346
Impuesto a la salida de divisas	566	-
	<u>10,060</u>	<u>18,169</u>

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 2015 y 2014 se compone de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Impuesto a las ganancias corriente</u>		
Impuesto corriente sobre los beneficios del año	21,839	17,848
Total impuesto corriente	<u>21,839</u>	<u>17,848</u>
Total gasto (ingreso) por impuesto a la renta	<u>21,839</u>	<u>17,848</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

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 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	90,619	74,119
Más (menos) partidas de conciliación		
Gastos no deducibles	8,651	7,007
Utilidad gravable	<u>99,270</u>	<u>81,126</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>21,839</u>	<u>17,848</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta (i)	<u>11,628</u>	<u>9,886</u>

(i) Véase Nota 2.9.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Impuesto a la renta causado	21,839	17,848
Menos		
Retenciones en la fuente en el ejercicio	(31,104)	(18,779)
Crédito tributario de años anteriores	(13,693)	(14,938)
Impuesto corriente (saldo a favor del contribuyente)	<u>(22,958)</u>	<u>(15,869)</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Continuación)**14.3 Tasa efectiva**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	90,619	74,119
Impuesto a la renta corriente	21,839	17,848
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	11,628	9,886
Tasa efectiva de impuesto	<u>24.10%</u>	<u>24.08%</u>

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	2.10%	2.08%
Disminución por deducciones adicionales	0.00%	0.00%
Tasa impositiva efectiva	<u>24.10%</u>	<u>24.08%</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 2012 al 2015 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 durante el 2016 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 2015, no estaría alcanzada por la referida Norma.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (Continuación)

14.6 Reformas Tributarias

En diciembre del 2014 fue publicada la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, que rigen a partir de enero del 2015. Las principales reformas están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Modificación de la tarifa general de impuesto a la renta, en ciertos casos.
- Reconocimiento de impuesto diferido para fines tributarios.
- No deducibilidad de la depreciación correspondiente a la revaluación de activos fijos;
- Establecimiento de límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros;
- Extensión a 10 años del período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal y originados en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se establece una tasa compuesta de impuesto a la renta entre el 22% y el 25%, dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.
- Mecanismo de control que deben aplicar los fabricantes de bienes gravados con ICE para la identificación, marcación y rastreo de dichos bienes.

15. 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:

	31 de diciembre	
	2015	2014
Jubilación patronal	8,717	3,999
Bonificación por desahucio	3,847	766
	<u>12,564</u>	<u>4,765</u>
	2015	2014
Cargo en resultados		
Provisión jubilación patronal	4,718	906
Desahucio	3,081	98
	<u>7,799</u>	<u>1,004</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Jubilacion patronal</u>		
Al 1 de enero	3,999	3,093
Provisiones del año según cálculo actuarial	4,718	906
Al 31 de diciembre	<u>8,717</u>	<u>3,999</u>
<u>Desahucio</u>		
Al 1 de enero	766	668
Provisiones del año según cálculo actuarial	3,081	98
Al 31 de diciembre	<u>3,847</u>	<u>766</u>

16. TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Servicio de Asesoría</u>		
Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo	590,000	420,000
	<u>590,000</u>	<u>420,000</u>

17. 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.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Asesoría	590,000	420,000
Promoción comercial	-	360,671
Arriendos	239,704	39,356
Intereses	-	870
	<u>829,704</u>	<u>820,897</u>

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Continuación)

19. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION

Composición:

	31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	263,600	151,153
Aportes a la seguridad social	52,112	29,948
Beneficios sociales y otros beneficios	128,143	29,794
Honorarios y servicios profesionales	137,490	413,114
Jubilación patronal y desahucio	7,799	1,004
Comisiones	16,283	-
Gastos de gestión	28,537	13,325
Mantenimiento y reparación	24,491	25,573
Gastos de viaje	-	356
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	10,328	6,483
Notarios y registradores	45	2,100
Impuestos, contribuciones y otros	25,289	27,551
Depreciaciones	5,150	1,930
Participación a trabajadores	15,992	13,080
Otros gastos	23,042	37,171
	<u>738,301</u>	<u>752,582</u>

20. CONTRATOS

Acuerdos de arrendamiento.- Los arrendamientos operativos se relacionan con arrendamiento de oficinas el cual fue otorgado por el comodato por el Fideicomiso Mercantil Edificio Corporativo cuyo período de arrendamiento vence en 16 meses. El arrendatario no tiene la opción de comprar las oficinas arrendadas a la fecha de expiración de los períodos de arrendamientos.

Los cobros reconocidos como ingresos por medio de este contrato durante el año 2014 se la realizó a la compañía Juan Eljuri por US\$39,356

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (5 de abril de 2016) 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.