

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **1. INFORMACIÓN 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 2018, 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 2018 el personal total de la Compañía alcanza los 7 empleados (2017: 9 empleados).

##### **Situación económica del país:**

Durante 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la Compañía.

**Aprobación de los estados financieros:** Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 14 de marzo de 2019, 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 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años financieros, salvo que se indique lo contrario.

##### **2.1 Base de Preparación-**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (Internacional 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.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

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. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas 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.

#### **Aplicación de NIIF nuevas y revisadas que son efectivas obligatoriamente en el año actual**

Nuevas Normas e Interpretaciones

##### **(a) NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes**

La NIIF 15 reemplaza a NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e Interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos que surjan de contratos con los clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan a un monto que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

Una entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma solo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- a)** Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- b)** La entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- c)** La entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

- d) El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato);  
y

Es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

La NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, teniendo en cuenta todos los hechos y circunstancias relevantes al aplicar cada uno de los cinco pasos del modelo a los contratos con sus clientes. La norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un contrato y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de un contrato.

La adopción de NIIF 15 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2018 y al 1 de enero de 2018.

#### **(b) NIIF 9 – Instrumentos financieros**

NIIF 9 Instrumentos Financieros deroga la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición y rige para los períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. La norma reúne los tres aspectos fundamentales de la contabilidad de los instrumentos financieros: (a) clasificación y medición; (b) deterioro; y (c) contabilidad de coberturas.

Los siguientes aspectos fueron considerados por la Compañía en la adopción de NIIF 9:

(i) Clasificación y medición- De conformidad con NIIF 9, los instrumentos financieros se miden subsecuentemente al valor razonable con cambios en resultados, al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La clasificación de los instrumentos se basa en dos criterios: (a) el modelo de negocio que utiliza la Compañía como entidad independiente para administrar los sus activos; y (b) si los flujos de efectivo contractuales de los instrumentos representan únicamente pagos de capital e intereses sobre el monto principal pendiente.

(ii) Deterioro de activos financieros- La adopción de NIIF 9 ha cambiado fundamentalmente la determinación de pérdidas por deterioro de los activos financieros mediante la sustitución del enfoque de pérdidas incurridas de la NIC 39 por un enfoque de pérdidas crediticias esperadas a futuro (PCE). NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una estimación para PCE para todos los activos financieros no mantenidos a valor razonable con cambios en resultados.

La adopción de NIIF 9, no afectó la clasificación y medición de los instrumentos financieros de la Compañía y su potencial deterioro, no generándose ajustes que requieran re-expresar los estados financieros de la Compañía al 1 de enero de 2018.

#### **Uso de juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**

Varios de los importes incluidos en los estados financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo,

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidos en las políticas contables y/o las notas a los estados financieros.

Los principales supuestos relacionados al futuro y otras principales fuentes de incertidumbre a la fecha de reporte, que tienen un riesgo significativo de originar un ajuste material a los valores de activos y pasivos en el año financiero siguiente, se describen en las notas adjuntas a los estados financieros. La Compañía basa sus supuestos y estimaciones sobre parámetros disponibles cuando los estados financieros son preparados. Circunstancias existentes y supuestos acerca de desarrollos futuros, sin embargo, pueden cambiar debido a cambios en el mercado o circunstancias que están más allá del control de la Compañía. Tales cambios serán reflejados en los supuestos cuando ellos ocurran.

#### 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 <u>en</u> o <u>después de</u></u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	Enero 1, 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	Enero 1, 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros"	Enero 1, 2021

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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **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 no prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro pueda tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

#### **Modificaciones a la NIIF 9: Características de prepago con compensación negativa**

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago, cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de beneficios de empleados**

Las modificaciones clarifican que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la establecida en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

#### **CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerará cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos**

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto en los estados financieros en períodos futuros.

#### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos – clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá 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 al efectivo incluye el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo.

## **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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 de 2018 la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías 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:

a) *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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores. 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. Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial 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 relacionadas:** Son obligaciones de pago por préstamos recibidos de sus accionistas. Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

#### **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 todos

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

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.

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

Cuando se venden activos revalorizados, los importes incluidos en otras reservas se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **2.6 Deterioro de activos**

##### **2.6.1 Deterioro de activos financieros**

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.

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.

##### **2.6.2 Deterioro de activos no financieros (Mobiliario y equipo)**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisa el mobiliario y equipo, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **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 del 25% (2017: 22%) y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen que las compañías cuyos accionistas se encuentran en paraísos fiscales deberán utilizar una tasa de impuesto del 28% (2017: 25%) sobre las utilidades gravables. Aquellas empresas que se encuentren en la categoría de micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales aplicarán una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

Adicionalmente cuando la composición accionaria de la Compañía se encuentre conformada con accionistas domiciliados en paraísos fiscales con una participación accionaria menor al 50% deberán aplicar una tasa de impuesto del 28% sobre la proporción de las utilidades gravables atribuibles a su participación accionaria y una tasa de impuesto del 25% a las utilidades gravables atribuibles a los accionistas residentes o no residentes (que no sean paraísos fiscales) en el Ecuador.

El "anticipo mínimo de impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

##### 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. (Véase Nota 14.3).

## **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 con 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 con la legislación vigente en el Ecuador.

### **2.8.2 Beneficios de largo plazo**

#### ***Reserva para jubilación patronal y desahucio (no fondeados)***

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7.72% (2017: 8.26%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales y los efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el período que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

#### **2.10 Provisión corriente**

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones corrientes con cargo a resultados corresponden principalmente a los conceptos registrados en el rubro otros pasivos y provisiones. Las provisiones no corrientes corresponden principalmente al pago del Impuesto a la salida de divisas a favor del Servicio de Rentas Internas sobre obligaciones mantenidas con compañías relacionadas y se registran con cargo a resultados en el período en el que surgen o con cargo al activo calificable.

#### **2.11 Reconocimiento de ingresos y gastos**

##### **2.11.1 Ingresos relacionados con la operación**

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

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.

##### **2.11.2 Gastos**

Se reconocen por el método del devengado.

### **3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

#### **3.1 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 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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) Provisión cuentas incobrables*

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 – 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.

*c) Mobiliario y equipo*

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

## **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

### **4.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de crédito y riesgo de capitalización. La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia General tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas que proporcionan los principios para el manejo de riesgos , así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía:

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **4.1.1 Riesgo de mercado**

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario y en los cambios en las tasas de interés.

##### a) Riesgo de tasa de interés

Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado, la exposición de este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades.

En sus operaciones activas y pasivas tiene pactado tasas de interés fijas.

##### b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y de los activos y pasivos reconocidos en moneda distinta al dólar. Las transacciones efectuadas en una moneda diferente al dólar no constituyen un rubro importante en las operaciones de la Compañía, por lo tanto, la Compañía considera que es poco probable que exista una posible pérdida originada por este tipo de riesgo.

#### **4.1.2 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 con 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.

#### **4.1.3 Riesgos de Crédito**

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera.

El riesgo relacionado con sus actividades operacionales es relativamente bajo en vista que no mantienen saldos por cobrar. El riesgo de crédito se concentra en las cuentas por cobrar a partes relacionadas. Estos se encuentran sustentados en contratos.

#### **4.2 Riesgos de capitalización**

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde años anteriores

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja chica	205	204
Bancos	333	27,760
Inversiones de alta liquidez (i)	-	530,000
	<u>538</u>	<u>557,964</u>
Sobregiro bancario	(2,911)	-
	<u>(2,373)</u>	<u>557,964</u>

(i) Corresponde a una inversión de US\$530,000 en el Banco Internacional con una tasa de interés de 3.60%, cancelada el 14 de febrero de 2018.

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes varios (i)	<u>434,124</u>	<u>619,173</u>
	434,124	619,173
(-) Deterioro de cuentas por cobrar	(16,206)	(16,206)
	<u>417,918</u>	<u>602,967</u>

(i) Corresponde al servicio de asesoramiento por Gerencia de Proyecto, comercialización e inmobiliarios facturados a los fideicomisos de Terrarium S.A

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otras cuentas por cobrar corrientes</u>		
Otras cuentas por cobrar (i)	44,291	1,045
Fideicomiso Medical Center (ii)	675,000	-
Empleados	140	-
Anticipos a proveedores	329	-
	<u>719,760</u>	<u>1,045</u>

(Véase en página siguiente)

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (i) Al 31 de diciembre de 2018 corresponde a los intereses por cobrar al Fideicomiso Medical Center.
- (ii) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a préstamos otorgados al Fideicomiso Medical Center, con plazo de 18 meses y tasa de interés del 8.5% anual, para que el fideicomiso desarrolle a plenitud su actividad principal.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otras cuentas por cobrar no corrientes</u>		
Proyecto El Cortijo (i)	42,335	42,335
	<u>42,335</u>	<u>42,335</u>

- (i) Corresponde a desembolsos inmobiliarios en la ciudad de Samborondón que serán reembolsados por el Fideicomiso dueño del proyecto.

## 8. MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

Composición y movimiento:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Muebles y equipo de oficina	44,529	51,502
	<u>44,529</u>	<u>51,502</u>
Menos: depreciación acumulada	(22,169)	(17,716)
Total	<u>22,360</u>	<u>33,786</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre 2018 corresponde principalmente a cuentas por pagar por concepto de honorarios por asesoría técnica y administrativa.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	51,947	51,377
	<u>51,947</u>	<u>51,377</u>

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otras cuentas por pagar corrientes</u>		
Otras cuentas por pagar no relacionadas	14,084	14,084
	<u>14,084</u>	<u>14,084</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otras cuentas por pagar no corrientes</u>		
Depósitos recibidos en garantía (i)	-	39,356
	<u>-</u>	<u>39,356</u>

(i) Corresponde a un depósito en garantía relacionado con el contrato por arrendamiento con el Fideicomiso Mercantil Terrarium el cual durante el año 2018 fue liquidado.

**11. PASIVOS ACUMULADOS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales de Ley	9,870	10,648
IESS - aportes	3,213	5,176
Participación a los trabajadores (i)	5,033	8,375
Otros	524	277
	<u>18,640</u>	<u>24,476</u>

(i) Véase Nota 19.

**12. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES**

Corresponde a un saldo por pagar a Evergrace Group Trading por la novación de deuda relacionada con la cesión de los derechos fiduciarios que Inmobiliaria Xima mantenía. Esta obligación no genera intereses. Cuyo domicilio se encuentra en las Islas Vírgenes Británicas.

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 13. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR COBRAR Y PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el rubro de impuestos por cobrar e impuestos por pagar se forman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
Crédito tributario	45,963	44,797
	<u>45,963</u>	<u>44,797</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
Retenciones de IVA	1,465	7,413
IVA cobrado en ventas	3,388	5,657
Retenciones de impuesto a la renta	1,973	7,430
Impuesto a la salida de divisas	566	566
	<u>7,392</u>	<u>21,066</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 2018 y 2017 corresponde al impuesto a la renta causado, respectivamente.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuesto a las ganancias corriente</u>		
Impuesto corriente sobre los beneficios del año	9,319	11,822
Total impuesto corriente	<u>9,319</u>	<u>11,822</u>
<u>Impuesto a las ganancias diferido</u>		
Relacionado con el origen	(577)	-
Total impuesto diferido	<u>(577)</u>	<u>-</u>
Total gasto por impuesto a la Renta	<u>8,742</u>	<u>11,822</u>

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**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 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	28,519	47,458
<b><u>Diferencias permanentes:</u></b>		
Gastos no deducibles	11,532	6,277
Total de diferencias permanentes	<u>11,532</u>	<u>6,277</u>
<b><u>Diferencias temporarias:</u></b>		
Jubilación patronal y desahucio (i)	2,306	-
Total de diferencias temporarias	<u>2,306</u>	-
Utilidad gravable	42,357	53,735
Tasa de impuesto (ii)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>9,319</u>	<u>11,822</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u><u>8,380</u></u>	<u><u>6,013</u></u>

- (i) El impuesto a la renta diferido activo se origina por las provisiones de jubilación patronal y desahucio, las cuales podrán ser deducibles únicamente el momento del pago del beneficio.
- (ii) La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% (2017: 22%) aquellas empresas que se encuentren en la categoría de micro y pequeñas empresas aplicaran una tasa de impuesto del 22% sobre las utilidades gravables.

Al 31 de diciembre de 2018, la determinación del saldo del impuesto a la Renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	9,319	11,822
Menos:		
Retenciones en la fuente en el ejercicio	(10,484)	(23,213)
Crédito tributario de años anteriores	-	(33,406)
Saldo a favor del contribuyente	<u><u>(1,165)</u></u>	<u><u>(44,797)</u></u>

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 14.3 Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto diferido corresponde a lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo por impuesto a la renta diferido:		
Provisión por jubilación patronal y desahucio	577	-
Activo por impuesto a la renta diferido, neto	<u>577</u>	<u>-</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de impuesto a la Renta diferido fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo activo, neto	-	-
Más (menos):		
Aumento en activo por impuesto diferido	577	-
Ingreso por impuesto diferido (Véase Nota 14.1)	577	-
Saldo al activo	<u>577</u>	<u>-</u>

#### 14.4 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la renta fueron:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	28,519	47,458
Impuesto a la renta corriente	9,319	11,822
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	8,380	6,013
Tasa efectiva de impuesto	<u>32.68%</u>	<u>24.91%</u>

Durante el año 2018 y 2017, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	8.90%	2.91%
Incremento por jubilación patronal y desahucio	1.78%	0.00%
Tasa impositiva efectiva	<u>32.68%</u>	<u>24.91%</u>

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **14.5 Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. Los años 2014 al 2018 se encuentran abiertos a posibles fiscalizaciones.

#### **14.6 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 2018 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 2018, no estaría alcanzada por la referida Norma.

#### **14.7 Reformas tributarias**

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Los aspectos más importantes del reglamento para la aplicación de esta ley son los siguientes:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal en el Registro Oficial No. 309, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **Impuesto a la renta Ingresos**

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

#### **Gastos deducibles**

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

#### **Tarifa**

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

#### **Anticipo de Impuesto a la renta**

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

#### **Impuesto al Valor Agregado**

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**Impuesto a la Salida de Divisas**

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

La Administración de la Compañía considera que dichas reformas, no tendrán 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	6,411	7,181
Desahucio	4,125	5,727
	<u>10,536</u>	<u>12,908</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cargo en resultados</u>		
Jubilación patronal	2,499	3,385
Desahucio	1,604	1,157
	<u>4,103</u>	<u>4,542</u>

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

(Véase en página siguiente)

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Jubilación patronal</u>		
Al 1 de enero	7,181	8,455
Provisiones del año según cálculo actuarial (i)	2,499	3,385
Pérdida (ganancias) actuariales (ii)	570	(4,659)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (ii)	<u>(3,839)</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre	<u>6,411</u>	<u>7,181</u>
 <u>Desahucio</u>		
Al 1 de enero	5,727	3,552
Provisiones del año según cálculo actuarial (i)	1,604	1,157
Pérdida (ganancias) actuariales (ii)	(1,268)	1,515
Beneficios pagados	<u>(1,938)</u>	<u>(497)</u>
Al 31 de diciembre	<u>4,125</u>	<u>5,727</u>

(i) Importe reconocido en cuentas de resultado.

(ii) Importe reconocido en cuentas de otros resultados integrales.

## 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. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

### 17.1 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

### 17.2 Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de resultados que están a disposición de los accionistas.

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### 18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Asesoría	158,000	70,000
Promoción comercial	205,204	73,376
Arriendos	18,038	225,343
Comisiones por corretaje	21,438	10,939
Servicios inmobiliarios gestiones	24,943	107,803
	<u>427,623</u>	<u>487,461</u>

#### 19. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	138,478	186,068
Aportes a la seguridad social	27,731	40,774
Beneficios sociales y otros beneficios	30,243	44,267
Honorarios y servicios profesionales	51,270	67,930
Jubilación patronal y desahucio	4,103	4,542
Comisiones	130,486	61,205
Gastos de gestión	4,915	3,755
Mantenimiento y reparación	6,958	9,076
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	5,834	7,935
Notarios y registradores	-	38
Impuestos, contribuciones y otros	11,906	9,175
Depreciaciones	4,453	5,150
Participación a los trabajadores	5,033	8,375
Otros gastos	6,481	6,254
	<u>427,891</u>	<u>454,544</u>

#### 20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.