

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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 2019, 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 2019 y 2018 el personal total de la Compañía alcanza los 7 empleados.

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

Durante el 2019 la situación económica del país se ha visto afectada por un abultado déficit fiscal, un alto nivel de endeudamiento y una parálisis en el crecimiento económico.

Adicionalmente, el brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global dentro del primer semestre de 2020. Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones están estudiando diferentes alternativas, las cuales a la fecha de emisión de este informe aún están por emitirse.

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Administración de la Compañía se encuentra analizando los posibles efectos.

**Aprobación de los estados financieros:** Los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019 han sido emitidos con la autorización de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **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 2019 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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**

##### **(a) 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 adopción de la NIIF 16 no generó los ajustes de re-expresión de las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre 2019 y al 1 de enero de 2019.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **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 (únicamente pagos de capital intereses), 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 considera que la adopción de dicha modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

#### **Modificaciones a la NIC 28 Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos.**

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 incluyendo sus requisitos por deterioro, aplica a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto al cual no es aplicable el método de participación.

Esto incluye participaciones a largo plazo que, en sustancia, forman parte de las inversiones netas en una asociada o negocio conjunto. La Entidad aplica NIIF 9 a dichas participaciones de largo plazo a las que previamente aplicaba la NIC 28. Al aplicar la NIIF 9, la Entidad no toma en cuenta ningún ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo requeridas por la NIC 28 (por ejemplo, ajustes al importe en libros de participaciones a largo plazo surgidas de la asignación de pérdidas de la entidad participada o la evaluación de deterioro conforme a NIC 28).

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dicha modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

#### **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 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 considera que la adopción de dichas modificaciones no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** (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).

La Administración de la Compañía considera que la adopción de dicha modificación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados 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 considera que la adopción de dicha interpretación no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en los estados financieros.

#### **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:

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	Efectiva a partir de períodos que inicien <u>en o después de</u>
Marco conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF	Enero 1, 2020
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto	Postergada indefinidamente
NIC 1 y NIC 8	Definición de Material	Enero 1, 2020
NIIF 3	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.

#### **Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF**

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las modificaciones aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada.

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 1 y NIC 8 Definición de materialidad**

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

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 NIIF 3 Definición de un negocio**

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** (Expresados en dólares estadounidenses)

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

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

#### **NIIF 17 Contratos de Seguro**

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los contratos de seguro y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, que se describe como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios al medir la responsabilidad de la cobertura restante mediante el método de asignación de primas.

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el valor, el tiempo y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá explícitamente el costo de esa incertidumbre, toma en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La Norma es efectiva para los periodos anuales que comienzan en o partir del 1 de enero de 2021, con aplicación anticipada permitida. Se aplica retrospectivamente a menos que no sea factible, en cuyo caso se aplica el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable. Un borrador de los cambios a la NIIF 17 aborda las preocupaciones y dificultades de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Uno de los principales cambios propuestos es el aplazamiento de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 por un año, a los períodos de reporte que inicien en o después del 1 de enero de 2022.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de esta Norma 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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** (Expresados en dólares estadounidenses)

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 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 2019 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

#### **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 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.

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

**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.

## 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.

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** (Expresados en dólares estadounidenses)

#### **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.

#### **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% 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% sobre las utilidades gravables. Aquellas empresas que se encuentren en la categoría de micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales aplicaran 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.

##### 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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** (Expresados en dólares estadounidenses)

y cuando los impuestos a la Renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, 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 8.21% (2018: 7.72%) 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 2019** (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 2019**

(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 2019** (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 2019**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja chica	205	205
Bancos	<u>30,433</u>	<u>333</u>
	30,638	538
Sobregiro bancario	-	(2,911)
	<u>30,638</u>	<u>(2,373)</u>

(i) Comprenden saldos en cuentas corrientes en bancos locales.

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes varios (i)	<u>335,238</u>	<u>434,124</u>
	335,238	434,124
(-) Deterioro de cuentas por cobrar	(16,206)	(16,206)
	<u>319,032</u>	<u>417,918</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:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por cobrar corrientes</u>		
Otras cuentas por cobrar (i)	100,550	44,291
Fideicomiso Medical Center (ii)	675,000	675,000
Empleados	-	140
Anticipos a proveedores	904	329
	<u>776,454</u>	<u>719,760</u>

- (i) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a los intereses por cobrar al Fideicomiso Medical Center.
- (ii) Comprende 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 durante el año 2019 no se recibieron abonos; desde febrero 2020 se han recibido abonos de dicho préstamo.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por cobrar no corrientes</u>		
Proyecto El Cortijo (i)	102,726	42,335
	<u>102,726</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:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Muebles y equipo de oficina	44,529	44,529
	<hr/> 44,529	<hr/> 44,529
Menos: depreciación acumulada	(26,622)	(22,169)
Total	<hr/> <u>17,907</u>	<hr/> <u>22,360</u>

**9. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 corresponde principalmente a cuentas por pagar por concepto de honorarios por asesoría técnica y administrativa.

**10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por pagar corrientes</u>		
Otras cuentas por pagar no relacionadas	14,783	14,084
	<hr/> 14,783	<hr/> 14,084

**11. PASIVOS ACUMULADOS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales de Ley	9,207	9,870
IESS - aportes	4,010	3,212
Participación a los trabajadores (i)	10,106	5,033
Otros	-	525
	<hr/> 23,323	<hr/> 18,640

(i) Véase Nota 19.

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA**

**NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

**12. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES**

Corresponde a un saldo por pagar a Evergrace Group Trading por la renovación de deuda relacionada con la cesión de los derechos fiduciarios que INMOBILIARIA XIMA mantenía. En el mes de julio 2019 su accionista Terrarium S.A. asumió la totalidad de la deuda que mantenía la Compañía con Evergrace Group Trading por US\$873,704.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el rubro de impuestos por cobrar e impuestos por pagar se forman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldos por cobrar</u>		
Crédito tributario	-	45,963
	<u>-</u>	<u>45,963</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Saldos por pagar</u>		
Retenciones de IVA	468	1,465
IVA cobrado en ventas	497	3,388
Retenciones de impuesto a la Renta	979	1,973
Impuesto a la Salida de Divisas	566	566
Impuesto a la Renta por pagar	5,738	-
	<u>8,248</u>	<u>7,392</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 2019 y 2018 corresponde al impuesto a la Renta causado, respectivamente.

(Véase en página siguiente)

**INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA****NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuesto a las ganancias corriente</u>		
Impuesto corriente sobre los beneficios del año	14,486	9,319
Total impuesto corriente	<u>14,486</u>	<u>9,319</u>
<u>Impuesto a las ganancias diferido</u>		
Relacionado con el origen	(655)	(577)
Total impuesto diferido	<u>(655)</u>	<u>(577)</u>
Total gasto por impuesto a la Renta	<u><u>13,831</u></u>	<u><u>8,742</u></u>

**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 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	57,266	28,519
<b><u>Diferencias permanentes:</u></b>		
Gastos no deducibles	5,602	11,532
Total de diferencias permanentes	<u>5,602</u>	<u>11,532</u>
<b><u>Diferencias temporarias:</u></b>		
Jubilación patronal y desahucio (i)	2,978	2,306
Total de diferencias temporarias	<u>2,978</u>	<u>2,306</u>
Utilidad gravable	65,846	42,357
Tasa de impuesto (ii)	22%	22%
Impuesto a la Renta causado	<u>14,486</u>	<u>9,319</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la Renta (iii)	<u>-</u>	<u>8,380</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.

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (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 22% (2018: 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.
- (iii) De acuerdo con lo establecido en el Art. 20 de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en concordancia con el Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece: "El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al cincuenta por ciento (50%) del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la Renta. Las condiciones y requisitos para el pago del anticipo voluntario se establecerán en el reglamento"

Al 31 de diciembre de 2019, la determinación del saldo del impuesto a la Renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Renta causado	14,486	9,319
Menos:		
Retenciones en la fuente en el ejercicio	(7,582)	(10,484)
Crédito tributario de años anteriores	(1,166)	-
Impuesto corriente (saldo a favor del contribuyente)	<u>5,738</u>	<u>(1,165)</u>

#### 14.3 Impuesto a la Renta diferido

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el impuesto a la Renta diferido corresponde a lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo por impuesto a la Renta diferido:		
Provisión por jubilación patronal y desahucio	<u>1,232</u>	<u>577</u>
Activo por impuesto a la Renta diferido, neto	<u>1,232</u>	<u>577</u>

Durante los años 2019 y 2018, el movimiento de impuesto a la Renta diferido 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 2019 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo activo, neto	577	-
Más (menos):		
Aumento en activo por impuesto a la Renta diferido	655	577
Ingreso por impuesto a la Renta diferido (Véase Nota 14.1)	<u>655</u>	<u>577</u>
Saldo al activo	<u>1,232</u>	<u>577</u>

#### 14.4 Tasa efectiva

Las tasas efectivas de impuesto a la Renta fueron:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes de impuesto a la Renta	57,266	28,519
Impuesto a la Renta corriente	14,486	9,319
Anticipo mínimo de impuesto a la Renta	-	8,380
Tasa efectiva de impuesto	<u>25.30%</u>	<u>32.68%</u>

Durante el año 2019 y 2018, el cambio en las tasas efectivas de impuesto fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa impositiva legal	22%	22%
Incremento por gastos no deducibles	2.15%	8.90%
Incremento por jubilación patronal y desahucio	1.14%	1.78%
Tasa impositiva efectiva	<u>25.30%</u>	<u>32.68%</u>

#### 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 2019 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

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 2019 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**

##### **Otros asuntos – Reformas Tributarias**

**“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”:** El 31 de diciembre de 2019, se publicó dicha Ley que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Un detalle de los principales cambios se detalla a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la Renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la Renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la Renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

- b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la Renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la Renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la Renta, conforme las siguientes disposiciones:
  - a) Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
  - b) El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
  - c) En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;

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

### **NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

- d) Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
- e) En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,
- f) En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la Renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la Renta aplicable a personas naturales.

Quando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la Renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la Renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley. Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto. Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la Renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la Renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

**“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”:** El 21 de agosto del 2018 se publicó la Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la que se incluyen los principales aspectos detallados a continuación:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o
- Recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la Renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - a) Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la Renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
  - b) Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
  - c) Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

impuesto a la Renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

**"Código del Trabajo":** El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

#### 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>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	7,216	6,411
Desahucio	4,150	4,125
	<u>11,366</u>	<u>10,536</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cargo en resultados</u>		
Jubilación patronal	1,952	2,499
Desahucio	1,026	1,604
	<u>2,978</u>	<u>4,103</u>

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

(Véase página siguiente)

## INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

### NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2019	2018
<u>Jubilación patronal</u>		
Al 1 de enero	6,411	7,181
Provisiones del año según cálculo actuarial (i)	1,952	2,499
(Ganancia) pérdida actuariales (ii)	(1,105)	570
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas (ii)	(42)	(3,839)
Al 31 de diciembre	<u>7,216</u>	<u>6,411</u>
 <u>Desahucio</u>		
Al 1 de enero	4,125	5,727
Provisiones del año según cálculo actuarial (i)	1,026	1,604
Ganancias actuariales (ii)	(1,001)	(1,268)
Beneficios pagados	-	(1,938)
Al 31 de diciembre	<u>4,150</u>	<u>4,125</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 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

**18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Asesoría	260,000	158,000
Promoción comercial	44,462	205,204
Arriendos	-	18,038
Comisiones por corretaje	900	21,438
Servicios inmobiliarios gestiones	93,547	24,943
	<u>398,909</u>	<u>427,623</u>

**19. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	141,156	138,478
Aportes a la seguridad social	29,270	27,731
Beneficios sociales y otros beneficios	27,731	30,243
Honorarios y servicios profesionales	61,954	51,270
Jubilación patronal y desahucio	2,978	4,103
Comisiones	63,392	130,486
Gastos de gestión	14,428	4,915
Mantenimiento y reparación	5,445	6,958
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	5,651	5,834
Impuestos, contribuciones y otros	13,096	11,906
Depreciaciones	4,453	4,453
Participación a los trabajadores	10,106	5,033
Otros gastos	19,580	6,481
	<u>399,240</u>	<u>427,891</u>

**20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2019 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, excepto por el brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo. El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación.