

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

INDICE

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

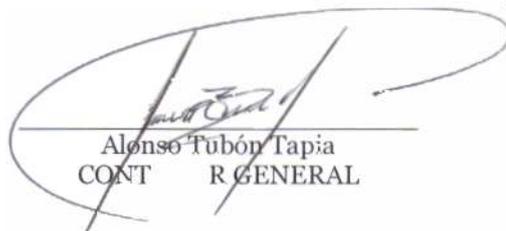
Notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA ETALI C.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

	<u>Nota:</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	9	51,775.42	7,954.30	12,276.86
Inversiones a corto plazo		-	-	-
Deudores comerciales	10	81,401.04	168,365.61	116,849.09
Otras cuentas por cobrar	4	464.55	13,064.95	11,738.17
Activos por impuestos corrientes	5	25,520.00	-	-
Inventarios	6	-	-	-
Activos no corrientes disponibles para la venta	7	-	-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>159,161.01</u>	<u>189,384.86</u>	<u>140,864.12</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				
Cuentas por cobrar largo plazo		-	-	-
Activos fijos	11	839,747.60	808,593.70	-
Propiedades de inversión	11	-	-	6,699,026.65
Activos intangibles		-	-	-
Inversiones en asociadas		-	-	-
Activos por Impuestos diferidos		-	-	-
TOTAL ACTIVOS		<u><u>998,908.61</u></u>	<u><u>997,978.56</u></u>	<u><u>6,839,890.77</u></u>

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

William Marcovici Longaver
GERENTE GENERALAlonso Fubón Tapia
CONT R GENERAL

INMOBILIARIA ETALI C.A.

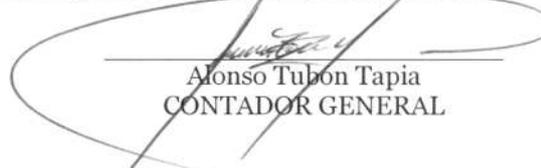
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en dólares estadounidenses)

		<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	12	182,000.00	0.30	133,551.06
Acreedores comerciales	13	66,940.41	32,638.18	13,285.18
Otras cuentas por pagar	13	1,285.90	650.73	2,195.52
Obligaciones laborales	13	13,878.33	8,577.05	-
Pasivos por impuestos corrientes	13	53,684.56	40,462.29	29,633.11
Provisiones		-	-	-
Ingresos diferidos		-	-	-
Otros pasivos corrientes		-	-	-
TOTAL PASIVO		<u>317,789.20</u>	<u>82,328.55</u>	<u>178,664.87</u>
PASIVO A LARGO PLAZO				
Obligaciones financieras a largo plazo	12	-	-	470,432.48
Deudas con partes relacionadas a largo plazo		-	-	-
Beneficios laborales largo plazo	13	-	-	14,748.48
Pasivos por impuestos diferidos	14	-	-	519,468.03
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)		681,119.41	915,650.01	5,656,576.91
Capital social		5,000.00	5,000.00	5,000.00
Acciones en tesorería		-	-	-
Aportes para futuras capitalizaciones		-	-	-
Prima de emisión de acciones		-	-	-
Reservas		48,689.52	48,689.52	2,539.31
Otros resultados integrales		-	-	-
Resultados acumulados		<u>466,376.21</u>	<u>627,429.89</u>	<u>5,496,654.71</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>998,908.61</u>	<u>997,978.56</u>	<u>6,839,890.77</u>

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



William Marcovici Longaver
GERENTE GENERAL



Alonso Tubón Tapia
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ETALI C.A.

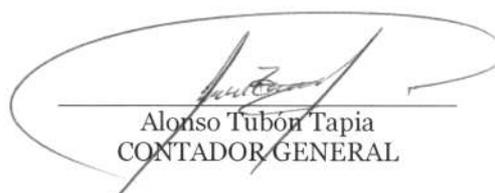
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2012</u>
Ingresos ordinarios	420,000.00	468,000.00
Costos operativos	-	-
Utilidad bruta	420,000.00	468,000.00
Gastos de venta	-	-
Gastos Administrativos	-111,378.26	-245,404.81
Utilidad operativa	308,621.74	222,595.19
Otros ingresos	-	13,253.08
Ingresos financieros	-	-
Otros ingresos	-	13,253.08
Otros egresos	-28.85	-36,094.35
Gastos financieros	-	-35,951.45
Otros gastos	-28.85	-142.90
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias	308,592.89	199,753.92
Participación laboral	-	-
Impuesto a la renta	-74,062.29	-47,371.03

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



William Marcovici Longaver
GERENTE GENERAL



Alonso Tubón Tapia
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**
(Expresado en dólares estadounidenses)

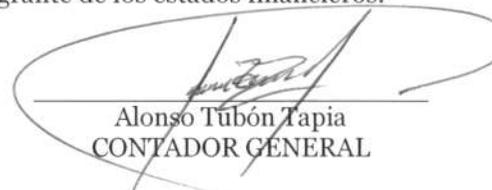
Nota	Capital social	Reservas			Resultados acumulados		Total
		Legal	De capital	De libre disposición	Por aplicación inicial de NIIF(1)	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2011	5,000	2,539	46,150		0	627,430	681,119
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2011:	0					0	0
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	0
Utilidad neta y resultado integral del	-	-	-	-	-	234,531	234,531
Saldos al 31 de diciembre del 2011	5,000	2,539	46,150	0	0	861,960	915,650
Resoluciones de la Junta de Accionistas del 2012:		0			4,588,544	0	4,588,544
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	0
Utilidad neta y resultado integral del	-	-	-	-	-	152,383	152,383
Saldos al 31 de diciembre del 2012	5,000	2,539	46,150	-	4,588,544	1,014,343	5,656,577

(1) Ver Nota 4.

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



William Marcovici Longaver
GERENTE GENERAL



Alonso Tubón Tapia
CONTADOR GENERAL

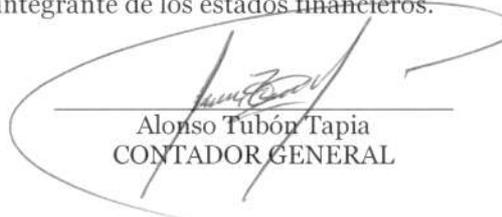
INMOBILIARIA ETALI C.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Flujo de efectivo de las actividades operacionales:	<u>2012</u>	<u>2011</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	199,754	239,340
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	44,956	26,345
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	110,413	98,450
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultado	0	0
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	0	0
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	0	0
Ajustes por gastos en provisiones	0	0
Ajuste por participaciones no controladoras	0	0
Ajuste por pagos basados en acciones	0	0
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	0	0
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-67,313	-74,062
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0	0
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	1,857	1,957
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	15,629	-127,506
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	51,517	-86,965
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	0	0
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	1,327	-12,600
(Incremento) disminución en inventarios	0	0
(Incremento) disminución en otros activos	0	25,520
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-19,353	-34,302
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-9,284	-13,857
Incremento (disminución) en beneficios empleados	-8,577	-5,301
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	0	0
Incremento (disminución) en otros pasivos	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de oper:	260,339	138,179

Las notas explicativas anexas 1 a 24 son parte integrante de los estados financieros.


William Marcovici Longaver
GERENTE GENERAL


Alonso Tubón Tapia
CONTADOR GENERAL

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA ETALI C.A. fue constituida en el Ecuador el 23 de octubre del 1989 con escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil, el 23 de octubre del 1989 bajo el número 2054. Se dedica a la Compra, venta, Administración y arrendamientos de bienes inmuebles propios o de terceras personas sean estas naturales y jurídicas. La compañía inicia sus actividades comerciales en el mes de octubre del 1989.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros separados de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
IFRIC 14	Enmienda. Pre pago de requisitos mínimos de financiación	1 de enero del 2011
IAS 32	Enmienda. Derechos o garantías sobre opciones de compra de acciones	1 de julio del 2010
IFRIC 19	Clarifica la extinción de los pasivos con instrumentos de patrimonio	1 de julio del 2010
IAS 24	Enmienda. Definición de partes vinculadas	1 de enero del 2011
IFRS 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2013
IFRS 7	Enfasis en la interacción entre revelaciones cualitativas y cuantitativas respecto de la naturaleza y extensión de los riesgos de instrumentos financieros	1 de enero del 2011
IAS 1	Clarifica el análisis de la conciliación de otro resultado integral	1 de enero del 2011
IFRIC 13	Clarificación del significado de valor razonable en el contexto de planes de lealtad de clientes	1 de enero del 2011

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Traducción de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se las registra en dólares estadounidenses ya que la documentación de los proveedores la emiten siempre en dólares estadounidenses, por lo cual no se generan diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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”, “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.” De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Obligaciones Financieras por Pagar” y “cuentas por pagar (Cuentas por Pagar y otras cuentas por pagar)” cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes 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.

Préstamos por pagar y otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, proveedores y otras cuentas por pagar. 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:

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.

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 y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por la prestación de servicios (Alquiler de Inmuebles). Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía presta sus servicios a un plazo de hasta 90 días, por lo cual se comienza a realizar un análisis de la aplicabilidad de estimaciones de deterioro para cuentas a cobrar superiores a esta fecha.
 - (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo, también están anticipos de empleados y otras cuentas por cobrar.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Intereses obligaciones financieras por pagar.
 - ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60, 90 y en algunos casos 120 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. La compañía evalúa mediante un estudio periódico para identificar la cartera con problemas y venderla, de esta forma el saldo de cartera se presenta financieramente correcto, efecto por el cual no se registra la provisión por deterioro.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento son registrados en resultados cuando son incurridos. El costo también puede incluir transferencias del patrimonio de cualquier ganancia o pérdida en contratos que califican como coberturas de flujos de efectivo de compras de maquinarias y equipos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de Oficina	10
Edificios	30

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.6 Deterioro de activos no financieros (Propiedades planta y equipos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, no se han identificado pérdidas por deterioro de Propiedad, planta y equipos que debiesen ser registradas, ya que su valor recuperable, según informe técnico, se aproxima a su valor en libros.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor 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.

La referida norma estableció que 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 a la renta diferido

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

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

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

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. 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 4% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones 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, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

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

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

2.9 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9 la Compañía registra provisiones cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria 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 Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Ver Notas 16 y 18.

2.10 Reconocimiento de ingresos

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de ICE e IVA , rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por el alquiler de bienes inmuebles a nivel nacional

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9).
- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Base de la transición a las NIIF

Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA ETALI C.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Valor razonable o revalorización como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar como costo atribuido de los activos fijos el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:

- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Costos de endeudamiento, debido a que en los activos calificables se optó por la exención del valor razonable como costo atribuido;
- Instrumentos financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y joint ventures, debido a que la Compañía no cuenta con subsidiarias a la fecha de transición;
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que a la fecha de transición la Compañía no mantenía planes;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;
- Medición del valor razonable de activos y pasivos financieros en su reconocimiento inicial, debido a que no se identificaron situaciones donde aplique esta situación;
- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con el IFRIC 12, debido a que la Compañía no mantiene contratos que estén dentro del alcance de esta interpretación.

c) Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

c.1) Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC		5,318,107	681,119
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del :		4,636,988	4,636,988
Efecto de las NIIF en el año 2011		4,636,988	-
Efecto de transición al 31 de enero del 2011		<u>(4,636,988)</u>	<u>-</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>5,318,107</u>	<u>5,318,107</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

c.2) Conciliación del estado de resultados integrales

Jubilación Patronal	a)	(8,310)
Desahucio	b)	(2,625)
Intereses del 2011	c)	0
Efecto de la transición a las NIIF		<u>(10,935)</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>670,185</u>

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Por el año terminado el <u>31 de diciembre del 2011</u>
Utilidad neta según NEC		<u>234,531</u>
Jubilación Patronal	a)	1,650
Desahucio	b)	307
Intereses del 2011	c)	0
Otros menores		
Efecto de la transición a las NIIF		<u>1,957</u>
Utilidad neta según NIIF		<u>236,488</u>

a) Jubilación Patronal

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía aplicó tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. 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 4% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Desahucio

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas. La Compañía determina anualmente la provisión para desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando la metodología "prospectiva", y las bases técnicas, es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de "INMOBILIARIA ETALI C. A.", con su propia estadística.

En la valoración se considera únicamente la probabilidad de renunciar voluntariamente o de quedar cesante por cualquier causa durante el transcurso del año. Además, se considera la hipótesis de que al cumplir el trabajador 25 años de servicio continuo, tramitará su bonificación por desahucio.

La conmutación actuarial es al 4% conforme dispone la ley, publicado en el registro oficial No. 650 del 28 de agosto del 2002.

c) Intereses

Registro de intereses devengados en el año 2011 y reflejados en el año 2010.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de INMOBILIARIA ETALI C.A. es coordinada a través de directrices y políticas adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(i) Riesgo de cambio -

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

INMOBILIARIA ETALI C.A. tiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan casi exclusivamente en moneda local (Dólar de los Estados Unidos de América).

Desde el punto de vista financiero, la política de la Compañía requiere que todas las líneas de crédito bancarias y las inversiones de los activos líquidos sean realizadas en la moneda local de la Compañía

(ii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios, la Compañía calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. Las ventas se realizan, en su totalidad a clientes finales, a quienes se le concede créditos con un plazo máximo de pago de 120 días.

(iv) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la compañía.

Los excedentes de efectivo mantenido por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía y pasivos financieros derivados de liquidación sobre bases netas agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros derivados se incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>	<u>Menos de 1 año (1)</u>	<u>Entre 1 y 2 años (1)</u>	<u>Entre 2 y 5 años (1)</u>
	-		603,984
Préstamos con instituciones financieras			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13,285		
Participación Trabajadores	-		
Impuestos por pagar	29,633		
IESS por Pagar	-		
Provisiones Sociales	14,748		
<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>	<u>Menos de 1 año (1)</u>	<u>Entre 1 y 2 años (1)</u>	<u>Entre 2 y 5 años (1)</u>
Préstamos con instituciones financieras			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32,638		
Participación Trabajadores			
Impuestos por pagar	40,462		
IESS por Pagar			
Provisiones Sociales	1,873		

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, utilidades para trabajadores, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes (cuentas por cobrar comerciales e inventarios) y los pasivos a corto plazo (cuentas por pagar comerciales e impuestos por pagar).

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total préstamos con entidades financieras	603,984	-
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(12,277)</u>	<u>(7,954)</u>
Deuda neta	591,707	(7,954)
Total patrimonio	5,656,577	915,650
Capital total	5,000	5,000
Ratio de apalancamiento	11834%	-159%

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

2011

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011		Al 1 de enero del 2011	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.277		7.954		51.775	
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	128.587		181.431		81.866	
Cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas						
Inversiones disponibles para la venta						
Acciones	-		-		-	
Total activos financieros	140.864		189.385		133.641	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Préstamos con entidades financieras	133.551	470.432			182.000	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15.481	-	32.638	-	66.940	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas						
Total pasivos financieros	149.032	470.432	32.638		248.940	

Valor razonable de instrumentos financieros

Los siguientes cuadros presentan los valores razonables, basado en las categorías de instrumentos financieros, comparados con los valores en libro incluidos en los estados de situación financiera:

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>		<u>Al 1 de enero del 2011</u>	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,277	12,277	7,954	7,954	51,775	51,775
Otras cuentas por cobrar (1)	116,849	116,849	168,366	168,366	81,401	81,401
Cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas	11,738	11,738	13,065	13,065	465	465
Inversiones mantenidas para la venta						
Total activos financieros	140,864	140,864	189,385	189,385	133,641	133,641
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Préstamos con entidades financieras (2)	603,984	603,984	0	0	182,000	182,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	59,862	59,862	82,329	82,329	135,789	135,789
Cuentas por pagar a entidades relacionadas						
Total pasivos financieros	663,846	663,846	82,329	82,329	317,789	317,789

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y no corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2012	Costo de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos de Ventas	<u>Total</u>
5105. GASTOS DE PERSONAL		15,592	-	15,592
5110. HONORARIOS		9,203	515	9,719
5115. IMPUESTOS		12,993	34,757	47,750
5125. CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		1,295	762	2,057
5130. SEGUROS		14,322	3,856	18,178
5140. GASTOS LEGALES		4,620	-	4,620
5160. DEPRECIACIONES		68,479	41,934	110,413
5195. DIVERSOS		53	6,226	6,278
5220. ARRENDAMIENTOS Y EXPENSAS COMUNES		-	30,798	30,798
5305. FINANCIEROS		36,094	-	36,094
	<u>-</u>	<u>126,556</u>	<u>118,848</u>	<u>281,499</u>
2011				
	Costo de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos de Ventas	<u>Total</u>
5205. GASTOS DE PERSONAL		13,735	-	13,735
5210. HONORARIOS		7,380	-	7,380
5215. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		6,325	13,782	20,107
5220. ARRENDAMIENTOS		-	-	-
5225. CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		1,296	45	1,341
5230. SEGUROS		4,718	2,605	7,322
5235. SERVICIOS		68	-	68
5240. GASTOS LEGALES		-	-	-
5245. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		241	30,030	30,271
5160. DEPRECIACIONES			31,154	31,154
5305. FINANCIEROS		29		29
	<u>-</u>	<u>33,792</u>	<u>77,615</u>	<u>111,407</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros Ingresos (1)	13.253,08	0
Otros Gastos (2)	-142,90	0
Total	<u>-13.110,18</u>	<u>0</u>

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	<u>12,277</u>	<u>7,954</u>	<u>51,775</u>
	<u>12,277</u>	<u>7,954</u>	<u>51,775</u>
Inversiones temporales	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>12,277</u>	<u>7,954</u>	<u>51,775</u>

10. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden al crédito que otorga la empresa.

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cliente Comercial Etatex C.A.	92,950	52,182
Cliente Tiendec S.A.	23,900	116,184
	<u>116,850</u>	<u>168,366</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

Descripción	Terrenos	Edificios	Equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículos	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2011								
Costo histórico	312,219	630,776	-	-	-	-	-	942,995
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2009	<u>312,219</u>	<u>630,776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>942,995</u>
Movimiento 2011								
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(134,401)	-	-	-	-	-	(134,401)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2009	<u>312,219</u>	<u>496,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>808,594</u>
Al 31 de diciembre del 2011								
Costo histórico	312,219	630,776	-	-	-	-	-	942,995
Depreciación acumulada	-	(134,401)	-	-	-	-	-	(134,401)
Valor en libros	<u>312,219</u>	<u>496,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>808,594</u>
Movimiento 2012								
Adiciones	2,877,288	3,087,606	-	-	-	-	-	5,964,894
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(74,462)	-	-	-	-	-	(74,462)
Fusión	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>3,189,507</u>	<u>3,509,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,699,026</u>
Al 31 de diciembre del 2012								
Costo histórico	3,189,507	3,718,382	-	-	-	-	-	6,907,889
Depreciación acumulada	-	(208,863)	-	-	-	-	-	(208,863)
Valor en libros	<u>3,189,507</u>	<u>3,509,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,699,026</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PRESTAMOS CON ENTIDADES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, se componen de:

Institución	Interés anual			31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	ene-11	2012	2011	2011
	%	%	%			
<u>A corto plazo</u>						
BANCO DEL PACIFICO	9.76	-	-	55,551 (1)	-	-
CORPORACION FINANCIERA N	8.17	-	-	78,000 (2)	-	-
				<u>133,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>A largo plazo</u>						
BANCO DEL PACIFICO	9.76	-	-	236,432 (1)	-	-
CORPORACION FINANCIERA N	8.17	-	-	234,000 (2)	-	-
				<u>470,432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos - Porción corriente				<u>133,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
				<u>603,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Préstamo con vencimiento hasta el año 2017, concedidos sobre firma.

(2) Préstamo con vencimiento hasta el año 2017, concedidos sobre firma.

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

Años	31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	2011
2012	77,980		-
2013	127,587	-	
2014	133,264		
2015	145,446		
2016	147,017		
2017	50,706		
	<u>682,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, se componen de:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de Enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Acreeedores Comerciales	13.285	32.638	66.940
Otras Cuentas Por pagar	2.196	651	1.286
Retenciones Fuente e Iva	29.633	40.462	53.685
Desembolso a Empleados	0	8.577	13.878
	<u>45.114</u>	<u>82.328</u>	<u>135.789</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son los Directores y el Directorio. En la actualidad este Directorio es integrado por el Presidente y Gerente. El Directorio está confirmado por: miembros, nombrados por la Junta General de Accionistas.

Los costos por remuneraciones de los miembros del Directorio se detallan a continuación:

	<u>US\$ 2012</u>	<u>US\$2011</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	11.400	11.400
Bonos		
Beneficios sociales a largo plazo (provisiones)	4.191	2.335

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El movimiento del impuesto a la renta corrientes es el siguiente:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente :	67,313	74,062
Impuesto a la renta diferido:		
No se generaron diferencias temporales debido por las provisiones de Jubilación Patronal debido a que no son materiales		
	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>
	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	199,754	308,593
Menos - Participación a los trabajadores	-	-
Menos - Ingresos exentos		
Menos - Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Más - Gastos no deducibles	92,912 (1)	-
	<u>92,912</u>	<u>-</u>
Base tributaria	292,666	308,593
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta calculado	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta	<u>40,508</u>	<u>7,726</u>
Impuesto a la Renta del año	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>

- (1) Incluye básicamente los cargos efectuados en el año por la provisión de jubilación patronal y la depreciación de la revalorización de activos.

Situación fiscal -

Hasta la fecha la Compañía no ha sido objeto de procesos de determinación tributaria por parte del Servicio de Rentas Internas.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto al Valor Agregado – I.V.A.:

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de los servicios prestados por la Compañía a la tarifa 12% y es calculado con base a los servicios prestados.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	1 de enero <u>2011</u>
Impuestos diferidos pasivos:			
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	519,468	539,412	560,219
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses			
	<u>519,468</u>	<u>539,412</u>	<u>560,219</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2011		560,219
Cargo a resultados por impuestos diferidos		<u>(20,807)</u>
Al 31 de diciembre del 2011		539,412
Crédito a resultados por impuestos diferidos		<u>(19,944)</u>
Al 31 de diciembre del 2012		<u>519,468</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

Al 1 de enero de 2011	560,219		560,219
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(20,807)</u>		<u>(20,807)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	539,412	-	539,412
(Crédito) / débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(19,944)</u>		<u>(19,944)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>519,468</u>	-	<u>519,468</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del año antes de impuestos	<u>199,754</u>	<u>308,593</u>
Impuesto a la tasa vigente (23% 2012 y 24% 2011)		
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Menos - Ingresos exentos	-	-
Menos - Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Más - Gastos no deducibles	<u>92,912</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>

15. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad del año para el promedio ponderado de las acciones en circulación en el año. Durante el año la Compañía no tuvo movimientos en su capital. Adicionalmente no posee deuda convertible en acciones ni opción de acciones, por lo cual la utilidad por acción básica y diluida es la misma.

16. PROVISIONES

Composición y movimiento:

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos, utilizaciones y otros movimientos</u>	<u>Saldo al final</u>
<u>Año 2012</u>				
Pasivos corrientes				
Beneficios sociales (1)	-	-	-	-
Participación laboral (2)	-	-	-	-
IESS por Pagar (3)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal (4)	9,960	1,522	-	11,482
Desahucio (4)	2,732	535	-	3,267
	<u>12,692</u>	<u>2,057</u>	<u>-</u>	<u>14,749</u>
<u>Año 2011</u>				
Pasivos corrientes				
Beneficios sociales (1)	1,873	-	-1,873	(0)
Participación laboral (2)	-	-	0	-
IESS por Pagar (3)	-	-	0	-
	<u>1,873</u>	<u>-</u>	<u>-1,873</u>	<u>(0)</u>
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal (4)	-	-	-	-
Desahucio (4)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Incluye provisiones de décimo tercero y décimo cuarto sueldos y vacaciones.

(2) Corresponde al saldo por pagar a los empleados por concepto de la participación laboral

(3) Corresponde a valores por pagar al IESS como: Aporte Individual, Patronal, Préstamos, Fondos de Reserva.

(4) Ver Nota 2.9

17. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

El capital de la Compañía es poseído en un 99.00% por Vanda Trustee Limited, domiciliada en Nueva Zelandia, y el 1.00% por Windsound LLC, domiciliada en Estados Unidos de América.

18. RESERVAS

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.

19. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

En ningún año se han distribuidos las utilidades netas a sus accionistas por lo cual se encuentran acumuladas.

20. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de Abril del 2013) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA ETALI C.A. fue constituida en el Ecuador el 23 de octubre del 1989 con escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil, el 23 de octubre del 1989 bajo el número 2054. Se dedica a la Compra, venta, Administración y arrendamientos de bienes inmuebles propios o de terceras personas sean estas naturales y jurídicas. La compañía inicia sus actividades comerciales en el mes de octubre del 1989.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros separados de la Compañía constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2010, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros separados al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

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

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
IFRIC 14	Enmienda. Pre pago de requisitos mínimos de financiación	1 de enero del 2011
IAS 32	Enmienda. Derechos o garantías sobre opciones de compra de acciones	1 de julio del 2010
IFRIC 19	Clarifica la extinción de los pasivos con instrumentos de patrimonio	1 de julio del 2010
IAS 24	Enmienda. Definición de partes vinculadas	1 de enero del 2011
IFRS 9	Mejora. Reconocimiento y medición de instrumentos financieros	1 de enero del 2013
IFRS 7	Enfasis en la interacción entre revelaciones cualitativas y cuantitativas respecto de la naturaleza y extensión de los riesgos de instrumentos financieros	1 de enero del 2011
IAS 1	Clarifica el análisis de la conciliación de otro resultado integral	1 de enero del 2011
IFRIC 13	Clarificación del significado de valor razonable en el contexto de planes de lealtad de clientes	1 de enero del 2011

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones antes descritas que sean aplicables, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Traducción de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se las registra en dólares estadounidenses ya que la documentación de los proveedores la emiten siempre en dólares estadounidenses, por lo cual no se generan diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

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”, “cuentas por cobrar comerciales” y “otras cuentas por cobrar”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.” De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Obligaciones Financieras por Pagar” y “cuentas por pagar (Cuentas por Pagar y otras cuentas por pagar)” cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a clientes 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.

Préstamos por pagar y otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con entidades financieras, proveedores y otras cuentas por pagar. 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:

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.

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 y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por la prestación de servicios (Alquiler de Inmuebles). Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía presta sus servicios a un plazo de hasta 90 días, por lo cual se comienza a realizar un análisis de la aplicabilidad de estimaciones de deterioro para cuentas a cobrar superiores a esta fecha.
 - (ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo, también están anticipos de empleados y otras cuentas por cobrar.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- i) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses, los intereses pendientes de pago se presentan el estado de situación financiera, bajo el rubro Intereses obligaciones financieras por pagar.
 - ii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60, 90 y en algunos casos 120 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. La compañía evalúa mediante un estudio periódico para identificar la cartera con problemas y venderla, de esta forma el saldo de cartera se presenta financieramente correcto, efecto por el cual no se registra la provisión por deterioro.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipo son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento son registrados en resultados cuando son incurridos. El costo también puede incluir transferencias del patrimonio de cualquier ganancia o pérdida en contratos que califican como coberturas de flujos de efectivo de compras de maquinarias y equipos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otras propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Maquinarias y equipos	10
Equipos de computación	3
Muebles y enseres	10
Instalaciones	10
Equipos de Oficina	10
Edificios	30

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 todos los proyectos de la empresa se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.6 Deterioro de activos no financieros (Propiedades planta y equipos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros distintos de la plusvalía mercantil que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, no se han identificado pérdidas por deterioro de Propiedad, planta y equipos que debiesen ser registradas, ya que su valor recuperable, según informe técnico, se aproxima a su valor en libros.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor 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.

La referida norma estableció que 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 a la renta diferido

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

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

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

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. 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 4% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones 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, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

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

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

2.9 Provisiones corrientes

En adición a lo que se describe en 2.9 la Compañía registra provisiones cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria 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 Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación. Ver Notas 16 y 18.

2.10 Reconocimiento de ingresos

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de sus servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de ICE e IVA , rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por el alquiler de bienes inmuebles a nivel nacional

2.11 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración 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 la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

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

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9).
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Base de la transición a las NIIF

Aplicación de NIIF 1

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2008, las compañías como INMOBILIARIA ETALI C.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuradas para ser presentadas con los mismos criterios y principios del 2012.

La fecha de transición de la Compañía es el 1 de enero de 2011. La Compañía ha preparado su estado de situación financiera de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

De acuerdo a la NIIF 1 para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía

Valor razonable o revalorización como costo atribuido

De acuerdo a lo señalado por NIIF 1 “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”, la Compañía ha optado por utilizar como costo atribuido de los activos fijos el costo, neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2010 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, ya que este es comparable con su costo o costo depreciado bajo NIIF.

Las demás exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables conforme se describe a continuación:

- Resultados acumulados de conversión, debido a que la Compañía no mantiene inversiones en subsidiarias o asociadas con moneda funcional diferente a la moneda funcional de la Compañía;
- Costos de endeudamiento, debido a que en los activos calificables se optó por la exención del valor razonable como costo atribuido;
- Instrumentos financieros compuestos debido a que la Compañía no presenta ese tipo de instrumentos financieros en la fecha de transición;
- Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y joint ventures, debido a que la Compañía no cuenta con subsidiarias a la fecha de transición;
- Nueva designación de instrumentos financieros previamente reconocidos, debido a que la revisión de la designación de sus instrumentos financieros no generó impacto alguno en su medición;

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Tratamiento para pagos basados en acciones, debido a que a la fecha de transición la Compañía no mantenía planes;
- Contratos de seguros, debido a que la Compañía no posee ese tipo de contratos;
- Medición del valor razonable de activos y pasivos financieros en su reconocimiento inicial, debido a que no se identificaron situaciones donde aplique esta situación;
- Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con el IFRIC 12, debido a que la Compañía no mantiene contratos que estén dentro del alcance de esta interpretación.

c) Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de enero de 2011 y 31 de diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2011.

c.1) Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	31 de diciembre del <u>2011</u>	1 de enero del <u>2011</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NEC		5,318,107	681,119
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del :		4,636,988	4,636,988
Efecto de las NIIF en el año 2011		4,636,988	-
Efecto de transición al 31 de enero del 2011		<u>(4,636,988)</u>	<u>-</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>5,318,107</u>	<u>5,318,107</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

c.2) Conciliación del estado de resultados integrales

Jubilación Patronal	a)	(8,310)
Desahucio	b)	(2,625)
Intereses del 2011	c)	0
Efecto de la transición a las NIIF		<u>(10,935)</u>
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF		<u>670,185</u>

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	Por el año terminado el <u>31 de diciembre del 2011</u>
Utilidad neta según NEC		<u>234,531</u>
Jubilación Patronal	a)	1,650
Desahucio	b)	307
Intereses del 2011	c)	0
Otros menores		
Efecto de la transición a las NIIF		<u>1,957</u>
Utilidad neta según NIIF		<u>236,488</u>

a) Jubilación Patronal

Para efectos de la primera adopción de las NIIF, la Compañía aplicó tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. 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 4% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

b) Desahucio

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas. La Compañía determina anualmente la provisión para desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando la metodología "prospectiva", y las bases técnicas, es decir las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, son de experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de "INMOBILIARIA ETALI C. A.", con su propia estadística.

En la valoración se considera únicamente la probabilidad de renunciar voluntariamente o de quedar cesante por cualquier causa durante el transcurso del año. Además, se considera la hipótesis de que al cumplir el trabajador 25 años de servicio continuo, tramitará su bonificación por desahucio.

La conmutación actuarial es al 4% conforme dispone la ley, publicado en el registro oficial No. 650 del 28 de agosto del 2002.

c) Intereses

Registro de intereses devengados en el año 2011 y reflejados en el año 2010.

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de INMOBILIARIA ETALI C.A. es coordinada a través de directrices y políticas adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

El programa general de administración de riesgos de la compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

(i) Riesgo de cambio -

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

INMOBILIARIA ETALI C.A. tiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan casi exclusivamente en moneda local (Dólar de los Estados Unidos de América).

Desde el punto de vista financiero, la política de la Compañía requiere que todas las líneas de crédito bancarias y las inversiones de los activos líquidos sean realizadas en la moneda local de la Compañía

(ii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo -

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento a largo plazo. El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios, la Compañía calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés.

(iii) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa. Las ventas se realizan, en su totalidad a clientes finales, a quienes se le concede créditos con un plazo máximo de pago de 120 días.

(iv) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la compañía.

Los excedentes de efectivo mantenido por la Compañía y saldos por encima del requerido para la administración del capital de trabajo se administran en inversiones temporales de renta fija que generan intereses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía y pasivos financieros derivados de liquidación sobre bases netas agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros derivados se incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

<u>Al 31 de diciembre de 2012</u>	<u>Menos de 1 año (1)</u>	<u>Entre 1 y 2 años (1)</u>	<u>Entre 2 y 5 años (1)</u>
	-		603,984
Préstamos con instituciones financieras			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13,285		
Participación Trabajadores	-		
Impuestos por pagar	29,633		
IESS por Pagar	-		
Provisiones Sociales	14,748		

<u>Al 31 de diciembre de 2011</u>	<u>Menos de 1 año (1)</u>	<u>Entre 1 y 2 años (1)</u>	<u>Entre 2 y 5 años (1)</u>
Préstamos con instituciones financieras			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	32,638		
Participación Trabajadores			
Impuestos por pagar	40,462		
IESS por Pagar			
Provisiones Sociales	1,873		

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, utilidades para trabajadores, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo el capital de trabajo neto sobre los ingresos de la Compañía. El capital de trabajo se entiende como la diferencia entre los activos corrientes (cuentas por cobrar comerciales e inventarios) y los pasivos a corto plazo (cuentas por pagar comerciales e impuestos por pagar).

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total préstamos con entidades financieras	603,984	-
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(12,277)</u>	<u>(7,954)</u>
Deuda neta	591,707	(7,954)
Total patrimonio	5,656,577	915,650
Capital total	5,000	5,000
Ratio de apalancamiento	11834%	-159%

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Expresado en dólares estadounidenses)

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

2011

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011		Al 1 de enero del 2011	
	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$	Corriente US\$	No corriente US\$
Activos financieros medidos al costo						
Efectivo y equivalentes de efectivo	12.277		7.954		51.775	
Activos financieros medidos al costo amortizado						
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	128.587		181.431		81.866	
Cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas						
Inversiones disponibles para la venta						
Acciones	-		-		-	
Total activos financieros	140.864		189.385		133.641	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Préstamos con entidades financieras	133.551	470.432			182.000	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15.481	-	32.638	-	66.940	
Cuentas por pagar a entidades relacionadas						
Total pasivos financieros	149.032	470.432	32.638		248.940	

Valor razonable de instrumentos financieros

Los siguientes cuadros presentan los valores razonables, basado en las categorías de instrumentos financieros, comparados con los valores en libro incluidos en los estados de situación financiera:

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2012</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2011</u>		<u>Al 1 de enero del 2011</u>	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>	<u>US\$</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,277	12,277	7,954	7,954	51,775	51,775
Otras cuentas por cobrar (1)	116,849	116,849	168,366	168,366	81,401	81,401
Cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas	11,738	11,738	13,065	13,065	465	465
Inversiones mantenidas para la venta						
Total activos financieros	140,864	140,864	189,385	189,385	133,641	133,641
Pasivos financieros medidos al costo amortizado						
Préstamos con entidades financieras (2)	603,984	603,984	0	0	182,000	182,000
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	59,862	59,862	82,329	82,329	135,789	135,789
Cuentas por pagar a entidades relacionadas						
Total pasivos financieros	663,846	663,846	82,329	82,329	317,789	317,789

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y no corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, y otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

2012	Costo de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos de Ventas	<u>Total</u>
5105. GASTOS DE PERSONAL		15,592	-	15,592
5110. HONORARIOS		9,203	515	9,719
5115. IMPUESTOS		12,993	34,757	47,750
5125. CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		1,295	762	2,057
5130. SEGUROS		14,322	3,856	18,178
5140. GASTOS LEGALES		4,620	-	4,620
5160. DEPRECIACIONES		68,479	41,934	110,413
5195. DIVERSOS		53	6,226	6,278
5220. ARRENDAMIENTOS Y EXPENSAS COMUNES		-	30,798	30,798
5305. FINANCIEROS		36,094	-	36,094
	<u>-</u>	<u>126,556</u>	<u>118,848</u>	<u>281,499</u>
2011				
	Costo de Ventas	Gastos Administrativos	Gastos de Ventas	<u>Total</u>
5205. GASTOS DE PERSONAL		13,735	-	13,735
5210. HONORARIOS		7,380	-	7,380
5215. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		6,325	13,782	20,107
5220. ARRENDAMIENTOS		-	-	-
5225. CONTRIBUCIONES Y AFILIACIONES		1,296	45	1,341
5230. SEGUROS		4,718	2,605	7,322
5235. SERVICIOS		68	-	68
5240. GASTOS LEGALES		-	-	-
5245. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		241	30,030	30,271
5160. DEPRECIACIONES			31,154	31,154
5305. FINANCIEROS		29		29
	<u>-</u>	<u>33,792</u>	<u>77,615</u>	<u>111,407</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. OTROS INGRESOS Y EGRESOS, NETO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros Ingresos (1)	13.253,08	0
Otros Gastos (2)	-142,90	0
Total	<u>-13.110,18</u>	<u>0</u>

9. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Efectivo en caja	<u>12,277</u>	<u>7,954</u>	<u>51,775</u>
	<u>12,277</u>	<u>7,954</u>	<u>51,775</u>
Inversiones temporales	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>12,277</u>	<u>7,954</u>	<u>51,775</u>

10. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar comerciales corresponden al crédito que otorga la empresa.

Composición:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cliente Comercial Etatex C.A.	92,950	52,182
Cliente Tiendec S.A.	23,900	116,184
	<u>116,850</u>	<u>168,366</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

Descripción	Terrenos	Edificios	Equipos	Muebles y enseres	Equipos de computación	Vehículos	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2011								
Costo histórico	312,219	630,776	-	-	-	-	-	942,995
Depreciación acumulada	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 1 de enero del 2009	<u>312,219</u>	<u>630,776</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>942,995</u>
Movimiento 2011								
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(134,401)	-	-	-	-	-	(134,401)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2009	<u>312,219</u>	<u>496,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>808,594</u>
Al 31 de diciembre del 2011								
Costo histórico	312,219	630,776	-	-	-	-	-	942,995
Depreciación acumulada	-	(134,401)	-	-	-	-	-	(134,401)
Valor en libros	<u>312,219</u>	<u>496,375</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>808,594</u>
Movimiento 2012								
Adiciones	2,877,288	3,087,606	-	-	-	-	-	5,964,894
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Ventas	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(74,462)	-	-	-	-	-	(74,462)
Fusión	-	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	<u>3,189,507</u>	<u>3,509,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,699,026</u>
Al 31 de diciembre del 2012								
Costo histórico	3,189,507	3,718,382	-	-	-	-	-	6,907,889
Depreciación acumulada	-	(208,863)	-	-	-	-	-	(208,863)
Valor en libros	<u>3,189,507</u>	<u>3,509,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,699,026</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. PRESTAMOS CON ENTIDADES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, se componen de:

Institución	Interés anual			31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	ene-11	2012	2011	2011
	%	%	%			
<u>A corto plazo</u>						
BANCO DEL PACIFICO	9.76	-	-	55,551 (1)	-	-
CORPORACION FINANCIERA N	8.17	-	-	78,000 (2)	-	-
				<u>133,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>A largo plazo</u>						
BANCO DEL PACIFICO	9.76	-	-	236,432 (1)	-	-
CORPORACION FINANCIERA N	8.17	-	-	234,000 (2)	-	-
				<u>470,432</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos - Porción corriente				<u>133,551</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
				<u>603,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Préstamo con vencimiento hasta el año 2017, concedidos sobre firma.

(2) Préstamo con vencimiento hasta el año 2017, concedidos sobre firma.

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

Años	31 de diciembre		1 de enero
	2012	2011	2011
2012	77,980		-
2013	127,587	-	
2014	133,264		
2015	145,446		
2016	147,017		
2017	50,706		
	<u>682,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012, 2011 y 1 de enero del 2011, se componen de:

	<u>31 de diciembre</u>		<u>1 de Enero</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Acreeedores Comerciales	13.285	32.638	66.940
Otras Cuentas Por pagar	2.196	651	1.286
Retenciones Fuente e Iva	29.633	40.462	53.685
Desembolso a Empleados	0	8.577	13.878
	<u>45.114</u>	<u>82.328</u>	<u>135.789</u>

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son los Directores y el Directorio. En la actualidad este Directorio es integrado por el Presidente y Gerente. El Directorio está confirmado por: miembros, nombrados por la Junta General de Accionistas.

Los costos por remuneraciones de los miembros del Directorio se detallan a continuación:

	<u>US\$ 2012</u>	<u>US\$2011</u>
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	11.400	11.400
Bonos		
Beneficios sociales a largo plazo (provisiones)	4.191	2.335

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

El movimiento del impuesto a la renta corrientes es el siguiente:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Impuesto a la renta corriente :	67,313	74,062
Impuesto a la renta diferido:		
No se generaron diferencias temporales debido por las provisiones de Jubilación Patronal debido a que no son materiales		
	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>
	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del año antes de participación laboral e impuesto a la renta	199,754	308,593
Menos - Participación a los trabajadores	-	-
Menos - Ingresos exentos	-	-
Menos - Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Más - Gastos no deducibles	92,912 (1)	-
	<u>92,912</u>	<u>-</u>
Base tributaria	292,666	308,593
Tasa impositiva	23%	24%
Impuesto a la renta calculado	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>
Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta	<u>40,508</u>	<u>7,726</u>
Impuesto a la Renta del año	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>

- (1) Incluye básicamente los cargos efectuados en el año por la provisión de jubilación patronal y la depreciación de la revalorización de activos.

Situación fiscal -

Hasta la fecha la Compañía no ha sido objeto de procesos de determinación tributaria por parte del Servicio de Rentas Internas.

Otros asuntos -

El 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011.

Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente y la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el 2013.

Impuesto al Valor Agregado – I.V.A.:

Este impuesto se grava al valor de la transferencia de los servicios prestados por la Compañía a la tarifa 12% y es calculado con base a los servicios prestados.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO

El análisis de impuestos diferidos activos y pasivos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	1 de enero <u>2011</u>
Impuestos diferidos pasivos:			
Impuesto diferido pasivo que se recuperará después de 12 meses	519,468	539,412	560,219
Impuesto diferido pasivo que se recuperará dentro de 12 meses			
	<u>519,468</u>	<u>539,412</u>	<u>560,219</u>

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

Al 1 de enero de 2011		560,219
Cargo a resultados por impuestos diferidos		<u>(20,807)</u>
Al 31 de diciembre del 2011		539,412
Crédito a resultados por impuestos diferidos		<u>(19,944)</u>
Al 31 de diciembre del 2012		<u>519,468</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

Al 1 de enero de 2011	560,219		560,219
Cargo a resultados por impuestos diferidos	<u>(20,807)</u>		<u>(20,807)</u>
Al 31 de diciembre del 2011	539,412	-	539,412
(Crédito) / débito a resultados por impuestos diferidos	<u>(19,944)</u>		<u>(19,944)</u>
Al 31 de diciembre del 2012	<u>519,468</u>	-	<u>519,468</u>

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2012 y 2011 se muestra a continuación:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del año antes de impuestos	<u>199,754</u>	<u>308,593</u>
Impuesto a la tasa vigente (23% 2012 y 24% 2011)		
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal		
Menos - Ingresos exentos	-	-
Menos - Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-
Más - Gastos no deducibles	<u>92,912</u>	<u>-</u>
Gasto por impuestos	<u>67,313</u>	<u>74,062</u>

15. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción básica se calcula dividiendo la utilidad del año para el promedio ponderado de las acciones en circulación en el año. Durante el año la Compañía no tuvo movimientos en su capital. Adicionalmente no posee deuda convertible en acciones ni opción de acciones, por lo cual la utilidad por acción básica y diluida es la misma.

16. PROVISIONES

Composición y movimiento:

INMOBILIARIA ETALI C.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos, utilizaciones y otros movimientos</u>	<u>Saldo al final</u>
<u>Año 2012</u>				
Pasivos corrientes				
Beneficios sociales (1)	-	-	-	-
Participación laboral (2)	-	-	-	-
IESS por Pagar (3)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal (4)	9,960	1,522	-	11,482
Desahucio (4)	2,732	535	-	3,267
	<u>12,692</u>	<u>2,057</u>	<u>-</u>	<u>14,749</u>
<u>Año 2011</u>				
Pasivos corrientes				
Beneficios sociales (1)	1,873	-	-1,873	(0)
Participación laboral (2)	-	-	0	-
IESS por Pagar (3)	-	-	0	-
	<u>1,873</u>	<u>-</u>	<u>-1,873</u>	<u>(0)</u>
Pasivos no corrientes				
Jubilación patronal (4)	-	-	-	-
Desahucio (4)	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Incluye provisiones de décimo tercero y décimo cuarto sueldos y vacaciones.

(2) Corresponde al saldo por pagar a los empleados por concepto de la participación laboral

(3) Corresponde a valores por pagar al IESS como: Aporte Individual, Patronal, Préstamos, Fondos de Reserva.

(4) Ver Nota 2.9

17. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en dólares estadounidenses)

El capital de la Compañía es poseído en un 99.00% por Vanda Trustee Limited, domiciliada en Nueva Zelandia, y el 1.00% por Windsound LLC, domiciliada en Estados Unidos de América.

18. RESERVAS

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.

19. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

En ningún año se han distribuidos las utilidades netas a sus accionistas por lo cual se encuentran acumuladas.

20. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de Abril del 2013) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.