



INMOBILIARIA ETALI C.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes
Estado de situación financiera
Estado de resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE**

(Expresado en miles de dólares estadounidenses)

ACTIVO		Nota:	2013	2012
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7		89,942	12,277
Cuentas por cobrar comerciales	8		37,437	23,161
Cuentas por cobrar a relacionadas	12		-	93,688
Anticipo proveedores			250,000	-
Seguros prepagados			13,088	11,738
Impuestos por recuperar	13		11,604	-
Total del activo corriente			402,071	140,864
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	9		7,094,070	6,699,026
Total del activo			7,496,141	6,839,890

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 SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE

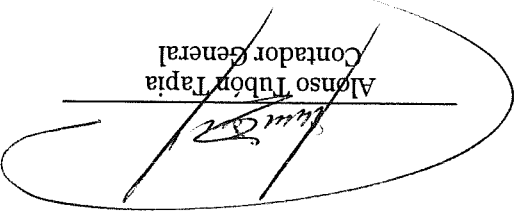
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVO Y PATRIMONIO

	2013	2012
Pasivos corrientes		
Obligaciones financieras	10	133,551
Cuentas por pagar:		
Comerciales	11	13,285
Relacionadas	12	-
Obligaciones laborales	12	-
Im puesto a la renta		29,633
Im puestos por pagar	13	2,196
Pasivos no corrientes		
Obligaciones financieras a largo plazo	10	470,432
Beneficios laborales largo plazo	14	14,748
Pasivos por im puestos diferidos	13	519,468
Patrimonio		
Capital social	16	5,000
Reservas	17	48,690
Resultados acumulados	17	5,450,504
Resultados del año	17	152,383
		5,656,577
		6,839,890

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


William Marcovici Longaver
Gerente General


Alonso Lubón Tapia
Contador General

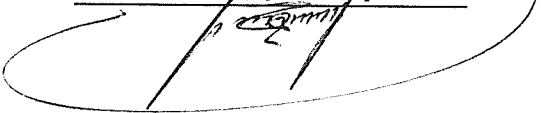
INMOBILIARIA ETALI C.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Ingresos	619,760	468,000
Gastos administrativos	(116,186)	(126,556)
Gastos de venta	(269,974)	(118,848)
Utilidad operacional	233,600	222,596
Ingresos financieros	3	13,253
Ingresos	(48,253)	(36,094)
Egresos	185,350	199,755
Utilidad antes de Impuesto a la renta	(21,729)	(47,372)
Impuesto a la renta	13	
Utilidad y resultado integral del año	163,621	152,383

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


William Marcovici Longaver
Gerente General


Alonso Tubón Tapia
Contador General

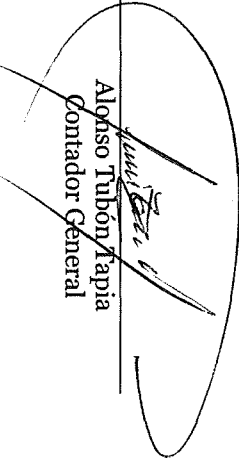
INMOBILIARIA ETALI C.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados					
	Capital social	Reserva Legal	De capital	Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total
Saldos al 1 de enero del 2012	5,000	2,539	46,150	4,588,544	861,961	5,504,194
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	152,383	152,383
Saldos al 31 de diciembre del 2012	5,000	2,539	46,150	4,588,544	1,014,344	5,656,577
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	163,621	163,621
Saldos al 31 de diciembre del 2013	5,000	2,539	46,150	4,588,544	1,177,965	5,820,198

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


William Marcovici Longaver
Gerente General


Alonso Tubón Tapia
Contador General

INMOBILIARIA ETATI C.A.

Flujo de efectivo de las actividades operacionales:
 Unidad antes del impuesto a la renta
 Más (menos) - cargos (créditos) a resultados que no representan
 Depreciación
 Provisiones para beneficios a los empleados (subsidio patronal y desahucio)
 Intereses provisionados
 Cambios en activos y pasivos:
 Cuentas por cobrar comerciales
 Anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar
 Transacciones con compañías relacionadas
 Cuentas por pagar comerciales
 Otros activos
 Cuentas por pagar
 Impuestos pagados
 Beneficios a empleados
 Efectivo neto provisto por las actividades de operación
 Flujo de efectivo de las actividades de inversión:
 Ventas de propiedad de inversión
 Adiciones de propiedad de inversión
 Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión
 Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento
 Efectivo pagado por préstamos y obligaciones financieras
 Pago de intereses
 Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento
 (Disminución neta) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo
 Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año
 Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año

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

[Signature]

Alonso Inubá Tapia
Contador General

	2012	2013
9	185,350	199,755
14	118,957	74,462
10	65,796	2,057
	1583	-
	79,411	51,517
	(262,954)	1327
	532,487	-
	70,036	(19,353)
	-	-
	(70,697)	(76,997)
	5,301	(8,777)
	725,270	224,391
9	-	35,950
	(514,000)	(860,000)
	(514,000)	(824,050)
	(87,195)	640,076
	(46,410)	(36,094)
	(133,605)	603,982
	77,665	4,323
	12,277	7,954
	89,942	12,277

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

(a) Constitución y Operaciones

Inmobiliaria ETALI C.A. fue constituida en el Ecuador mediante escritura pública otorgada el 23 de octubre de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil en esa misma fecha, sus operaciones corresponden a la compra, venta, administración y arrendamiento de bienes inmuebles propios o y de terceros. Dicho servicio es prestado principalmente a sus compañías relacionadas locales Comercial Etalex C.A. y Tiendec S.A.; en consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen fundamentalmente de las relaciones y acuerdos existentes con las mencionadas entidades relacionadas.

La Compañía es subsidiaria de compañías extranjeras, por lo cual es considerada una compañía extranjera según el Régimen común de tratamiento a los capitales extranjeros previstos en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena, lo cual permite remitir libremente sus utilidades al exterior, siempre y cuando se hayan pagado los impuestos correspondientes (Ver Nota 16).

(b) Aprobación de los estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre 2013 han sido emitidos con la autorización del Representante Legal de la Compañía con fecha 10 de abril del 2014 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan.

2.1. Bases de preparación de estados financieros

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

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de 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. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

Norma	Título	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 32	Emiéndala, "Instrumentos financieros: presentación" - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera.	1 de enero del 2014
NIF 10, 12 y NIC 27	Emiéndala, "Consolidación de entidades de inversión" - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales.	1 de enero del 2014
NIC 36	Emiéndala, "Deterioros de los activos" - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados	1 de enero del 2014
NIC 39	Emiéndala, "Reconocimiento y medición: renovación de derivados" - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de cobertura de acuerdo a criterios específicos.	1 de enero del 2014
NIF 9	"Instrumentos financieros" - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
IFRIC 21	"Gravámenes" - "Interpretación de na NIC 37" "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes".	1 de enero del 2015

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. 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.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable 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 2013 y 2012 la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de "Préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican seguidamente:

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

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar comerciales. 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 -

Inmobiliaria ETALI C.A. reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y 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, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

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 (clientes): Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes por la prestación de servicios relacionados con el alquiler de inmuebles realizados en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. En caso de deterioro se estima una provisión para cubrir la cantidad afectada. Esta provisión se carga a resultados del año y se presenta como menor valor de las cuentas por cobrar comerciales.

Se presentan a su valor nominal pues no generan intereses y se recuperan hasta en 90 días.

b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, Inmobiliaria ETALI C.A. 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 pactadas a las tasas de interés vigentes en el mercado al momento de la transacción. Luego se registran a su costo amortizado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. 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 egresos financieros.

- ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a obligaciones de pago originadas por el anticipo en el pago de arrendamientos. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses y se cancelan hasta en 90 días.
- iii) Cuentas por pagar comerciales: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales 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 en 90 días.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

Inmobiliaria ETALI C.A. 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 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.

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 de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo 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 y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión están entre 9 y 43 años.

2.6. Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

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 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). 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. Los saldos en libros de activos no financieros 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.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

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.

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 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) 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

El impuesto a la renta diferido está calculado considerando el decremento progresivo de las tasas impositivas mencionado anteriormente.

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.

Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperaran en el tiempo.

El impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de las tasas impositivas mencionado anteriormente.

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) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

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

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los 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 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 a partir del 2013, acorde a la enmienda de la NIC 19 "Beneficios a empleados", se cargan a otros resultados integrales. Hasta el año 2012 se cargaban a los resultados del ejercicio.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Los costos financieros devengados durante el año en las obligaciones actuariales se registran en los resultados del ejercicio en el rubro de gastos financieros.

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

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones 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 la entrega del servicio al comprador.

2.10. 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 2.8).
- 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.
- Vida útil de las propiedades de inversión: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.
- Deterioro de activos no financieros. El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.6.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo imprevisto de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) Riesgos de mercado (concentración)

La Compañía ha suscrito contratos de arrendamiento de sus bienes inmuebles con todos sus clientes, el riesgo de concentración se establece a través de sus compañías relacionadas Comercial Etatec C.A. y Tiendec S.A. con quienes mantiene suscritos contratos de mutuo acuerdo bajo los cuales la Compañía otorga la concesión de locales comerciales por un tiempo aproximado de 2 años con opción de renovación.

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) Riesgo de crédito

Al ser las cuentas por cobrar comerciales en su gran mayoría con compañías relacionadas, son exigibles en cualquier momento, por lo tanto no tienen riesgos significativos de crédito.

(c) 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.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. 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.

Año 2013			Año 2012		
Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	134,847	-	337,113	-	-
Cuentas por pagar comerciales	83,321	-	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	532,487	-	-	-	-
	750,655	-	337,113	-	-
Obligaciones financieras	133,551	-	470,432	-	-
Cuentas por pagar comerciales	13,285	-	-	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	146,836	-	470,432	-	-

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital -

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.

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 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	2013	2012
Obligaciones financieras	471,960	603,983
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	532,487	-
Cuentas por pagar comerciales	83,321	13,285
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(89,942)	(12,277)
Deuda neta	997,826	604,991
Total Patrimonio	5,820,198	5,656,577
Capital total	6,818,024	6,261,568
Ratio de apalancamiento	15%	10%

El incremento en el ratio de apalancamiento se genera por prestamos adquiridos para la compra de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre 2013		Al 31 de diciembre 2012	
Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
89,942	-	12,277	-
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	93,688	-
Cuentas por cobrar comerciales	37,437	23,161	-
Total de Activos Financieros	127,379	129,126	-
134,847	337,113	133,551	470,432
Obligaciones financieras			
Cuentas por pagar comerciales	83,321	13,285	-
Cuentas por pagar relacionadas	532,487	-	-
Total de Pasivos Financieros	750,655	146,836	470,432

Valor razonable de instrumentos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2013		Al 31 de diciembre del 2012	
Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
US\$	US\$	US\$	US\$
89,942	89,942	12,277	12,277
Cuentas por cobrar a relacionadas	-	93,688	93,688
Cuentas por cobrar comerciales	37,437	23,161	23,161
Total activos financieros	127,379	129,126	129,126
471,960	471,960	603,983	603,983
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Cuentas por pagar comerciales	83,321	13,285	13,285
Cuentas por pagar relacionadas	532,487	-	-
Total pasivos financieros	1,087,768	617,268	617,268

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
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

	2013		2012
Gastos del Personal	97,784	Gastos del Personal	15,592
Honorarios	9,539	Honorarios	9,203
Impuestos	763	Impuestos	12,993
Arrendamientos	-	Arrendamientos	-
Contribuciones y afiliaciones	6,114	Contribuciones y afiliaciones	1,295
Seguros	225	Seguros	14,322
Servicios	-	Servicios	-
Gastos Legales	1,461	Gastos Legales	4,620
Depreciaciones	-	Depreciaciones	-
Diversos	300	Diversos	52
	116,186		58,077
Gastos		Gastos	
Administrativos	97,784	Administrativos	15,592
	7,085		-
	81,126		515
	33,200		34,757
	591		30,798
	16,604		762
	12,535		3,856
	1,461		6,226
	118,957		-
	101		110,413
	269,974		-
			187,327
Gastos de Ventas		Gastos de Ventas	
	-		-
	97,784		239,178
	16,624		52
	81,889		110,413
	33,200		4,620
	6,705		18,178
	16,604		2,057
	12,535		30,798
	1,461		47,750
	118,957		9,718
	101		15,592
	269,974		Total
			239,178

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

Efectivo en caja	29,001	
Bancos	60,941	
	89,942	
	2013	2012
	31 de diciembre	
	917	11,360
	12,277	

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

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

Composición:

Cliente Tiendec S.A.

31 de diciembre	2013	2012
37,437	37,437	23,161
23,161		23,161

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

Descripción	Terrenos	Edificios	Total
Al 1 de enero del 2012			
Costo histórico	2,985,733	3,062,156	6,047,889
Depreciación acumulada	-	(134,401)	(134,401)
Valor en libros al 1 de enero del 2012	2,985,733	2,927,755	5,913,488
Movimiento 2012			
Adiciones	203,774	656,226	860,000
Depreciación	-	(74,462)	(74,462)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2012	3,189,507	3,509,519	6,699,026
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	3,189,507	3,509,519	6,699,026
Movimiento 2013			
Adiciones	195,320	318,680	514,000
Depreciación	-	(118,957)	(118,957)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2013	3,384,827	3,709,242	7,094,069
Al 31 de diciembre del 2013			
Costo histórico	3,384,827	4,037,062	7,421,890
Depreciación acumulada	-	(327,820)	(327,820)
Valor en libros	3,384,827	3,709,242	7,094,070

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013, 2012 y 1 de enero del 2012, se componen de:

Institución	Interés anual		Garantía	31 de diciembre	
	2013	2012		2013	2012
A corto plazo					
Banco del Pacífico	9.76	9.76	Hipoteca	61,264 (1)	55,551
Corporación Financiera Nacional	8.17	8.17	Hipoteca	72,000 (2)	78,000
Intereses por pagar				1,583	-
A largo plazo				134,847	133,551
Banco del Pacífico	9.76	9.76	Hipoteca	175,113 (1)	236,432
Corporación Financiera Nacional	8.17	8.17	Hipoteca	162,000 (2)	234,000
Total				337,113	470,432
				471,960	603,983

- (1) Corresponde a un préstamo concedido originalmente por US\$322,00 el 15 de junio del 2013 a una tasa de interés del 9.76% y con vencimiento en 20 de abril de 2017.
- (2) Corresponde a un préstamo concedido originalmente por US\$360,00 el 10 de mayo del 2012 a una tasa de interés del 8.17% y con vencimiento en 15 de marzo de 2017.

Vencimientos anuales de los préstamos a largo plazo:

Años	2013	2012	31 de diciembre
2012	-	-	-
2013	134,848	127,550	133,264
2014	-	-	145,446
2015	145,426	147,017	147,017
2016	147,017	44,670	50,706
2017	44,670	471,960	603,983

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dolares estadounidenses)**

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2013, 2012, se componen de:

31 de diciembre	2013	2012
Proveedores	83,321	13,285

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012 con compañías y partes relacionadas:

Entidad	Relación	2013	2012
Arriendo de edificios			
Comercial Etatex C.A.	Relacionada	535,947	408,000

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

Entidad	Relación	2013	2012
Cuentas por cobrar			
Comercial Etatex C.A.	Relacionada	-	93,688

Cuentas por devengar por anticipos

Comercial Etatex C.A.	Relacionada	532,487	-
-----------------------	-------------	---------	---

Los términos y condiciones bajo los cuales se realizan estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros claves del Directorio y Directores. En la actualidad los Directores corresponden a Presidente Ejecutivo y Gerente General; mientras que los miembros del Directorio son nombrados por la Junta General de Accionistas.

Los costos por remuneraciones de los Directores se detallan a continuación:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Salarios y beneficios sociales de corto plazo (1)	28,762	12,350
Beneficios sociales a largo plazo (provisiones) (2)	65,796	1,857

13. IMPUESTOS

(a) Composición:

El rubro por impuestos por cobrar comprende.

Retenciones en la fuente

	2013	2012
	11,604	-
	11,604	-

Los rubros impuestos por pagar comprende.

Retenciones Fuente
Impuesto al Valor Agregado

	2013	2012
	195	-
	1,741	2,196
	1,936	2,196

(b) Impuesto a la Renta:

La composición del gasto impuesto a la renta es el siguiente:

Impuesto a la renta corriente :

Impuesto a la renta diferido:

	2013	2012
	40,804	67,313
	(19,075)	(19,941)
	21,729	47,372

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) 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 de 2013 y 2012:

	2013	2012
Utilidad del año antes de impuesto a la renta	185,350	199,755
Más - Gastos no deducibles	123	92,912
Base tributaria	123	92,912
Tasa impositiva	185,473	292,667
Impuesto a la renta calculado	40,804	67,313
Anticipo mínimo de Impuesto a la Renta	40,508	40,508
Impuesto a la Renta del año	40,804	67,313

(d) Situación Fiscal -

Los años 2010 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización.

(e) 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, 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.

(f) Legislación sobre precios de transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$6,000,000 están obligados a presentar un estudio de precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

(g) Impuesto a la Renta Diferido

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

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Impuestos diferidos pasivos:		
Impuesto diferido pasivo que se recuperará	500,393	519,468
después de 12 meses		

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

Al 1 de enero de 2012	539,409
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(19,941)
Al 31 de diciembre del 2012	519,468
Crédito a resultados por impuestos diferidos	(19,075)
Al 31 de diciembre del 2013	500,393

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

Impuestos diferidos pasivos:		
Al 1 de enero 2012	539,409	539,409
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(19,941)	(19,941)
Al 31 de diciembre 2012	519,468	519,468
Cargo a resultados por impuestos diferidos	(19,075)	(19,075)
Al 31 de diciembre del 2013	500,393	500,393
	Por reavalúos de propiedades de inversión	Total

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2013 y 2012 se muestra a continuación:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2013	2012
Utilidad del año antes de impuestos	185,350
Impuesto a la tasa vigente (22% 2013 y 23% 2012)	40,777
Efecto fiscal de los ingresos exentos / gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	
Más - Gastos no deducibles	27
Gasto por impuestos	40,804
Tasa efectiva	22%
	34%
	67,313
	21,370
	45,943
	199,754

14. PROVISIONES
Composición y movimiento:

Año 2013	Año 2012
Pasivos no corrientes	Pasivos no corrientes
Jubilación patronal	Jubilación patronal
Desahucio	Desahucio
Saldo al inicio	Saldo al inicio
Incrementos	Incrementos
Pagos, utilidades y otros movimientos	Pagos, utilidades y otros movimientos
Saldo al final	Saldo al final
11,482	9,960
3,267	2,732
45,641	1,522
20,155	534
-	-
-	-
57,123	11,482
23,422	3,266
80,545	14,748

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS - JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Tasa de descuento	7.00%	7.00%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tablas de mortalidad (1)	TB IESS 2002	TB IESS 2002
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años	25 años

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	2013	2012	2013	2012
Al 1 de enero	11,482	9,960	3,267	2,932
Costo laboral por servicios actuariales	43,374	1,079	19,224	209
Costo financiero	2,266	443	932	125
A 31 de diciembre	57,122	11,482	23,423	3,266

Los importes reconocidos en las cuentas de resultados son los siguientes:

	2013	2012	2013	2012
Costo laboral por servicios actuariales	43,374	1,000	19,224	209
Costo financiero	2,266	522	932	126
A 31 de diciembre	45,640	1,522	20,156	335

16. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2013 y 2012 comprende 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una. El capital de la Compañía es poseído en un 99.00% por Vanda Trustee Limited, domiciliada en Nueva Zelanda, y el 1.00% por Red Mountain International Limited, domiciliada en Nueva Zelanda.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

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.

De capital (Incluida en resultados acumulados)

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sures a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. A 1 de enero del 2010, fecha de transición a NIIF, la reserva de capital fue transferida a resultados acumulados, según lo dispuesto en resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva de Capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

18.

EVENTOS POSTERIORES

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