

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

{Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$}

1. Información General

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el personal total de la Compañía fue de 2 trabajadores.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1 Bases de preparación de estados financieros

i) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASCF).

ii) Base de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros consolidados, se determina sobre la base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a los pagos basados en acciones que se encuentran dentro del Alcance de la NIIF 2, operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

iii) Moneda Funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

2.3 Propiedades de Inversión

i) 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 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 correspondan 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.

ii) Retiro o venta de propiedades.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

2.4 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 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 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 2015 y del 2014, no se han identificado pérdidas por deterioro para las propiedades de inversión de la Compañía que debiesen ser registradas, ya que su valor razonable se aproxima a su valor en libros.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 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 2015 y del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar" y pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar comerciales 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.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

2.5.2 Reconocimiento, medición inicial y posterior de activos y pasivos financieros:

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, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. 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:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta o arrendamiento de propiedades de inversión en el curso normal del negocio. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Debido al giro de negocio de la compañía y basados en dos condiciones relacionadas con sus ventas: a) Se realizan a empresas relacionadas, o b) Son de cobro inmediata no se mantiene un análisis para estimación de deterioro para cuentas por cobrar en el periodo que se informa.
 - (ii) **Otras cuentas por cobrar:** Se liquidan en el corto plazo. Se reconocen a su valor nominal que no difiera significativamente de su costo amortizado.
- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) **Cuentas por pagar comerciales y otras:** 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 120 días.
 - (ii) **Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:** Corresponden a obligaciones de pago principalmente por arriendos que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal.
 - (iii) **Obligaciones con instituciones financieras:** Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratadas a tasas de mercado y no existen costos de transacción significativos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado. Los intereses se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros".

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar comerciales. 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. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no mantiene una provisión por deterioro de cartera debido a que no presenta indicios de irrecuperabilidad.

2.5.4 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.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i) Impuesto Corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

Las diferencias temporales que particularmente generan el impuesto sobre la renta diferido, corresponde a la depreciación de la propiedad, planta y equipo, valor razonable de otras inversiones en valores, valuación de los inventarios y beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y debe reducir, en la medida que estime probable que no se dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sea de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del periodo que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuesto diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

iii) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidas en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.7 Beneficios a Empleados -

i) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

ii) Participación de los Trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus propiedades en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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 transfiere, 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 del arrendamiento de bienes inmuebles, a Comercial Etatex C.A. y Tiendec S.A.

2.9 Provisiones -

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando flujo de efectivo estimado para cancelar una obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 Compensación de saldos y transacciones -

Como norma general en los estados financieros individuales no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.11 Nuevas normas y modificaciones efectivas para la Compañía

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado algunas modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 01 de enero de 2015 o posteriormente.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

| NIF | Título | Efectiva a partir |
|--|--|---|
| NIC 12 | Reconocimiento de Activos por Impuesto Diferidos por Pérdidas no realizadas. | Enero 1, 2016 |
| NIC 7 | Mejoras anuales a la NIC 7 | Enero 1, 2016 |
| NIF 9 | Instrumentos Financieros | Enero 1, 2018 |
| NIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con Clientes | Enero 1, 2017 |
| Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 | Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización. | Enero 1, 2016 |
| Modificaciones a la NIC 19 | Planes de beneficios definidos: | |
| | Aportaciones de los empleados | Julio 1, 2014 |
| Modificaciones a las NIF | Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2010 - 2012 | Julio 1, 2014 con excepciones limitadas |
| Modificaciones a las NIF | Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2011 - 2013 | Julio 1, 2014 |

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidas en los estados financieros individuales adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

NIF 9, "Instrumentos financieros"

La NIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros.

Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambio en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- NIIF 9 mantiene tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere la evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la compañía. Sin embargo no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15, "Ingresos Procedentes de contratos con los clientes"

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

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

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

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

La administración de la compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones se aplican para periodos que inicien en o después del 01 de enero de 2016. La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros consolidados.

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

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

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros 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 relacionados 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.
- **Propiedad de Inversión:** La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza la revisión del análisis del deterioro de sus activos fijos.
- **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. Administración de Riesgos

En el curso normal de las operaciones comerciales, la Compañía considera que está expuesto a los riesgos operativos que se derivan de la posible ocurrencia de accidentes, fallas y averías que ocasionen daños a las personas o la calidad del producto, que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación financiera de la Compañía.

La compañía también se encuentra expuesta a las siguientes riesgos:

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

4.1 Factores de riesgo operacional

La Compañía está expuesta a riesgos operativos controlados mediante la aplicación de medidas preventivas, que influyen directamente en la productividad de Inmobiliaria ETALI C.A. La exposición de la Compañía al riesgo operativo se minimiza sustancialmente al mantener medidas de seguridad del trabajo, las mismas que son de carácter preventivo, evitando de esta forma el ausentismo por enfermedades del trabajo.

4.2 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de la Compañía es coordinada a través de directrices y políticas definidas por la Gerencia adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

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.

(a) Riesgos de mercado – tasa de Interés

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

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.

(b) Riesgo de crédito

Ai ser las cuentas por cobrar comerciales en su gran mayoría con las compañías Comercial Etatec C.A. y Tendec S.A. aliados estratégicos, 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 período de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

| | |
|------------------------------------|------------|
| Índice de liquidez | 0.43 veces |
| Pasivos Totales / Patrimonio | 1.21 veces |
| Deuda financiera / activos totales | 0.49 veces |

INMOBILIARIA ETALI C.A.**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Administración de 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 los accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

| | 31 de diciembre de | |
|---|--------------------|-----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Total de préstamos y obligaciones financieras | 6,988,551 | 162,037 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 285,870 | 453,705 |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(86,712)</u> | <u>(35,913)</u> |
| Deuda neta | 7,187,709 | 579,829 |
| Total de patrimonio | 6,508,197 | 6,115,549 |
| Capital Total | 13,695,906 | 6,695,378 |
| Ratio de apalancamiento | 52% | 9% |

El incremento en el ratio de apalancamiento en el año 2015 se relaciona principalmente con la adquisición de propiedad de inversión que la Compañía realizó durante el periodo, debido a esto debió financiarse a través de préstamos otorgados por instituciones financieras tanto locales como del exterior.

5. Instrumentos Financieros

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

| | 31 de diciembre de | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Activos a costo amortizado según estado de situación financiera: | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 86,712 | 35,913 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | <u>544,790</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>631,502</u> | <u>35,913</u> |
| Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera: | | |
| Préstamos corrientes | 1,280,291 | 72,292 |
| Préstamos no corrientes | 5,708,260 | 89,745 |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | <u>285,870</u> | <u>453,705</u> |
| Total | <u>7,274,421</u> | <u>615,742</u> |

INMOBILIARIA ETALU C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Valor razonable de instrumentos financieros

De acuerdo a la Administración el valor en libros de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar, cuentas por pagar comerciales, préstamos, efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|---------------------------------|--------------------|------|
| | 2015 | 2014 |
| Cuentas por cobrar comerciales: | | |
| Clientes locales | 10,921 | |
| Otras (1) | 448,869 | |
| Subtotal | 459,790 | - |
| Cuentas por cobrar comerciales: | | |
| Anticipos de proveedores | 85,000 | - |
| Total | 544,789 | - |

(1) Corresponden las obligaciones de cobro principalmente por arriendos que son exigibles en el corto plazo a las compañías Comercial Etatex C.A. y Tiende S.A.. No devengan intereses y se registran a su valor nominal.

Los créditos por ventas incluyen montos que están en mora al final del periodo; sin embargo, la Compañía no ha reconocido una provisión para deudas de dudoso cobro, debido a que no se ha identificado un cambio significativo en la calidad del crédito y por lo tanto las cantidades aún se consideran recuperables.

Un detalle de la Antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

| | 31 de diciembre de | |
|----------------------------|--------------------|------|
| | 2015 | 2014 |
| Corriente | 441,439 | |
| 61 - 90 días | 7,408 | |
| 91 - 120 días | 10,943 | |
| Total | 459,790 | - |
| Antigüedad promedio (días) | 101 | |

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

7. Propiedades de inversión

Los movimientos de propiedades de inversión es el siguiente:

| Descripción | Terrenos | Edificios | Total |
|---|------------------|------------------|-------------------|
| Al 31 de diciembre del 2013 | | | |
| Costo histórico | 3,384,827 | 4,037,062 | 7,421,889 |
| Depreciación acumulada | - | (327,820) | (327,820) |
| Valor en libros | <u>3,384,827</u> | <u>3,709,242</u> | <u>7,094,069</u> |
| Movimiento 2014 | | | |
| Adiciones | 233,203 | 72,797 | 306,000 |
| Depreciación | - | (127,920) | (127,920) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2014 | <u>3,618,030</u> | <u>3,654,119</u> | <u>7,272,149</u> |
| Al 31 de diciembre del 2014 | | | |
| Costo histórico | 3,618,030 | 4,109,859 | 7,727,889 |
| Depreciación acumulada | - | (455,740) | (455,740) |
| Valor en libros | <u>3,618,030</u> | <u>3,654,119</u> | <u>7,272,149</u> |
| Movimiento 2015 | | | |
| Adiciones | 2,903,038 | 3,686,962 | 6,590,000 |
| Depreciación | - | (158,786) | (158,786) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2015 | <u>6,521,068</u> | <u>7,182,295</u> | <u>13,703,363</u> |
| Al 31 de diciembre del 2015 | | | |
| Costo histórico | 6,521,068 | 7,796,821 | 14,317,889 |
| Depreciación acumulada | - | (614,526) | (614,526) |
| Valor en libros | <u>6,521,068</u> | <u>7,182,295</u> | <u>13,703,363</u> |

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los terrenos y edificaciones con un saldo aproximado en libros de US\$ 6,940,880 y US\$ 350,880, respectivamente han sido pignorados para garantizar los préstamos de la Compañía (Véase nota 8). Los terrenos y edificaciones respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipoteca.

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía es como sigue:

| | 31 de diciembre de... | |
|-----------|-----------------------|------------------|
| | 2015 | 2014 |
| Terrenos | 6,521,068 | 3,618,030 |
| Edificios | <u>7,182,295</u> | <u>3,654,119</u> |
| Total | <u>13,703,363</u> | <u>7,272,149</u> |

Las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen en garantía.

Medición del valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Compañía: Donde hubo transferencia entre los diferentes niveles de la jerarquía del valor razonable, la Compañía debe revelar las razones de la transferencia y la política de la Compañía para determinar cuándo se considera que las transferencias entre los niveles que se han producido.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Notas: Jerarquía de valor razonable: La categorización de las mediciones del valor razonable en los distintos niveles de la jerarquía del valor razonable depende del grado en el que las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la significatividad de las entradas a la medición del valor razonable. Las categorizaciones anteriores son para fines ilustrativos.

Disposiciones Transitorias:

NIF 13 contiene específicas disposiciones transitorias tales que las entidades que aplican la NIF 13 por primera vez no tienen que revelar la información requerida por la Norma. No obstante, la entidad debe proporcionar información a revelar para el periodo anterior que fueron exigidos por las normas aplicables en ese momento.

Revelaciones del valor razonable de las propiedades de inversión utilizando el modelo del costo:

Para las propiedades de inversión que se midan utilizando el modelo el costo, la NIC 40.79 (e) requiere que el valor razonable de las propiedades de inversión revele en las notas a los estados financieros. En ese caso, la medición de revelación del valor razonable de las propiedades debe ser medido de acuerdo con la NIF 13. Además, la NIF 13.97 requiere las siguientes revelaciones:

- Clasificar la medición de nivel de valor razonable (es decir, nivel 1,2 o3)
- Cuando la medición del valor razonable se clasifica dentro del Nivel 2 o Nivel 3, una descripción de la técnica(s) de valoración y los insumos utilizados en la medición del valor razonable; y,
- El mayor y menor uso de las propiedades (si es diferente de su uso actual) y las razones por las que las propiedades están siendo utilizados de una manera que es diferente de su uso más alto y mejor.

8. Préstamos

Un resumen de los préstamos es como sigue:

| Institución | Interés anual | | Garantía | 31 de diciembre | |
|---------------------------------|---------------|------|----------|------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 | | 2015 | 2014 |
| | % | % | | | |
| Corporación Financiera Nacional | 8.17 | 8.17 | Hipoteca | 90,000 | 161,745 |
| Produbanco | 9.33 | | Hipoteca | 973,355 | - |
| Banco Promerica Costa Rica | 7.25 | | Hipoteca | 5,921,267 | - |
| Intereses por pagar | | | | 3,929 | 292 |
| | | | | <u>6,988,551</u> | <u>162,037</u> |
| <u>Clasificación:</u> | | | | | |
| Corriente | | | | 1,280,291 | 72,292 |
| No corriente | | | | 5,708,260 | 89,745 |
| | | | | <u>6,988,551</u> | <u>162,037</u> |

Los créditos con instituciones financieras se encuentran garantizados a través de los activos de propiedad de inversión de la Compañía. (Véase nota 7)

INMOBILIARIA ETALI C.A.**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

9. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

| | 31 de diciembre de, | |
|-------------------|---------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Cuentas por pagar | - | 295,958 |
| Proveedores | <u>285,870</u> | <u>157,747</u> |
| Total | <u>285,870</u> | <u>453,705</u> |

El periodo de crédito promedio de compras de ciertos bienes es 30 días desde la fecha de la factura. Es importante mencionar que no se cobra intereses sobre las deudas comerciales de los primeros 30 a partir de la fecha de la factura; la Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagan dentro de los términos de crédito pre - acordados.

10. Impuestos

Activos y pasivos del año corriente.

| | 31 de diciembre de | |
|---|--------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| (a) Activos por impuestos corrientes | | |
| Retenciones en la fuente del IVA | 18,157 | - |
| Crédito Tributario | <u>3,407</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>21,564</u> | <u>-</u> |
| (b) Pasivos por Impuestos Corrientes | | |
| Retenciones en la fuente | 686 | 729 |
| Impuesto al valor agregado | - | 3,284 |
| Impuesto a la renta | <u>-</u> | <u>6,907</u> |
| Total | <u>686</u> | <u>10,920</u> |

Crédito Tributario por Retenciones en la Fuente.- Representan retenciones en la fuente que han sido efectuadas a la compañía durante. Según el Artículo No. 79. del Reglamento para Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno si existiera impuesto a la Renta Causado o si el Impuesto Causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de pago en exceso, o utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del Impuesto a la Renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de tres años contados desde la fecha de declaración.

INMOBILIARIA ETALU C.A.**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

(c) Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto pro impuesto a la renta corriente es como sigue:

| | <u>31 de diciembre de</u> | |
|--|---------------------------|---------------|
| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Utilidad según estados financieros antes del impuesto a la renta | 478,996 | 354,211 |
| Más | | |
| Gastos no deducibles | <u>197</u> | 41 |
| Utilidad gravable | 479,193 | 354,252 |
| Impuesto a la renta causado | <u>105,423</u> | <u>77,935</u> |
| Anticipo calculado (1) | 45,709 | 44,771 |
| Impuesto a la renta, cargado a resultados | <u>105,423</u> | <u>77,935</u> |

(1) La Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el 2015 y 2014, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.6, ascendía a US\$45,709 (US\$44,771 en el año 2014); por lo que la Compañía incluyó en el estado de resultados integrales como impuesto a la renta corriente causado el monto de US\$105,379 (US\$77,935 en el año 2014) correspondiente al impuesto calculado del año.

(e) El movimiento del pasivo (activo) por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

| | <u>31 de diciembre de</u> | |
|---|---------------------------|----------------|
| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Saldo al inicio de año | 6,907 | - |
| Provisión cargado al gasto | (105,423) | (77,935) |
| Pago por impuesto a la renta del año anterior | (6,907) | - |
| Anticipo del impuesto a la renta | - | 11,604 |
| Impuestos retenidos por terceros | 108,830 | <u>59,424</u> |
| Saldo al final de año | <u>3,407</u> | <u>(6,907)</u> |

Aspectos Tributarios

El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y al Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público-privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Las Inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisos y a los tributos del exterior.
- Las sociedades que creen o estructuras para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozaran de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de bolsas de valores del país o del Registro Civil.
- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de la vivienda, microcrédito o inversiones productivas.

11. Obligaciones por Beneficios Definidos

Un detalle y movimiento de las obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

| | Jubilación patronal | Bonificación por desahucio | Total |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------------------|---------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | 57,124 | 23,422 | 80,546 |
| Costo neto del período | 7,198 | 2,563 | 9,761 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014 | 64,322 | 25,985 | 90,307 |
| Costo neto del período | 22,613 | 8,293 | 30,906 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2015 | 86,935 | 34,278 | 121,213 |

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuariamente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieron presentado sus servicios en forma interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Cada año se realiza un estudio de comparación entre Activos y Pasivos en el que se analizan las consecuencias de las políticas de inversión estratégica en términos de perfiles y de riesgo-rendimiento (las políticas de inversión y contribución se integran dentro de este estudio).

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

| | Año terminado al 31 de diciembre de, | |
|---------------------------------|---|-------|
| | 2015 | 2014 |
| Tasa de descuento | 7,00% | 7,00% |
| Tasa de incremento salarial | 3,00% | 3,00% |
| Tasa de incremento de pensiones | 4,50% | 4,50% |

Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

No ha habido ningún cambio en el proceso utilizado por la Compañía para gestionar sus riesgos de períodos anteriores. El valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal establecidas en el estudio actuarial para trabajadores con tiempo de servicio menor de 10 años al 31 de diciembre de 2015 asciende a US\$86,935 [US\$64,322 en el año 2014].

Un resumen de los importes expuestos en el estado de resultados integral son los siguientes:

| | Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 | | |
|------------------------------|---|-------------------------------|---------------|
| | Jubilación patronal | Bonificación por desahucio | Total |
| Costo del servicio corriente | 19,239 | 6,963 | 26,202 |
| Costo financiero | 3,374 | 1,330 | 4,704 |
| Total | 22,613 | 8,293 | 30,906 |

INMOBILIARIA ETAL C.A.**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

| | Por el año terminado al 31 de diciembre del 2014 | | |
|------------------------------|---|-------------------------------|--------------|
| | Jubilación patronal | Bonificación por desahucio | Total |
| Costo del servicio corriente | 4,717 | 1,561 | 6,278 |
| Costo financiero | 2,481 | 1,002 | 3,483 |
| Total | 7,198 | 2,563 | 9,761 |

Remuneraciones personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros claves del Directorio. En la actualidad los Directores corresponden a Presidente Ejecutivo y Gerente General.

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

| | 31 de diciembre de | |
|---|--------------------|---------------|
| | 2015 | 2014 |
| Salarios y beneficios sociales de corto plazo | 77,998 | 77,998 |
| Beneficios sociales a largo plazo | 30,906 | 9,762 |
| Total | 108,904 | 87,760 |

12. Patrimonio**i) Capital Social**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 comprende 5,000 acciones ordinarias de valor nominal US\$1,00 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.

ii) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

INMOBILIARIA ETALI C.A.**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

iii) Resultados Acumulados

| | 31 de diciembre de, | |
|---------------------------------|---------------------|-----------|
| | 2015 | 2014 |
| Resultados por adopción de NIIF | 4,588,544 | 4,588,544 |
| Resultados acumulados | 1,865,964 | 1,473,316 |
| Reserva de capital | 46,150 | 46,150 |
| Total | 6,500,658 | 6,108,010 |

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reserva de capital: Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres 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.ICL.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 devuelta en caso de liquidación.

13. Costos y Gastos

Un resumen de los costos y gastos es el siguiente:

| | 31 de diciembre de | |
|------------------------|--------------------|---------|
| | 2015 | 2014 |
| Gastos administrativos | 176,552 | 118,534 |
| Gastos de ventas | 796,835 | 313,420 |
| Total | 973,387 | 431,954 |

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2015

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

| | 31 de diciembre de | |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| | 2015 | 2014 |
| Adacuación e Instalación | 282,321 | 13,574 |
| Impuestos | 166,773 | 106,276 |
| Arriendos | 161,863 | 37,012 |
| Depreciaciones | 158,786 | 127,920 |
| Gastos de personal | 117,711 | 96,508 |
| Servicios | 28,068 | 11,947 |
| Honorarias | 23,030 | 14,386 |
| Seguros | 20,385 | 16,771 |
| Gastos legales | 6,467 | - |
| Contribuciones y afiliaciones | 6,449 | 6,326 |
| Diversos | 1,534 | 1,234 |
| Total | <u>973,387</u> | <u>431,954</u> |

14. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (18 de marzo del 2016) no se produjeron eventos, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

15. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros individuales al y par el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con autorización de la gerencia y luego puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas en la sesión que se realizará el 11 de abril del presente año. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.