

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2016  
(Con cifras correspondientes del 2015)

Con el Informe de los Auditores Independientes

# INMOBILIARIA ETALI C. A.

## Índice a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

---

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultados Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8

### Abreviaturas usadas:

NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	- Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
S.R.L.	- Servicio de Rentas Internas
Compañía	- Inmobiliaria Etali C. A.

---



**KRESTON**  
Y AS ECUADOR

A member of Kreston International | A global network of independent accounting firms

## Informe de los Auditores Independientes

A los Señores Accionistas de  
**INMOBILIARIA ETALI C.A.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Etali C. A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Etali C. A. al 31 de diciembre de 2016, sus resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### Fundamento de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Etali C. A. de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión de auditoría.

### Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Gerencia es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Gerencia de la Compañía.

## Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros. ✓

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Inmobiliaria Etali C. A.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Inmobiliaria Etali C. A. para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros puedan ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

## Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y la Gerencia son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.  
SCRNAE No. 643

Quito, 28 de marzo de 2017

Felipe Sánchez M.  
Representante Legal

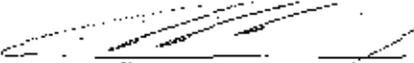
**INMOBILIARIA ETALI C.A.**

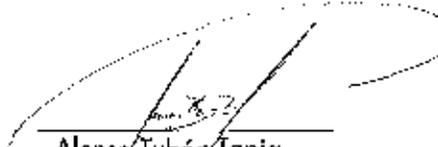
Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2016

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

	Notas	2016	2015
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos Corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		47,669	86,712
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	50,190	544,790
Impuestos	10	-	21,564
Otros activos corrientes		<u>14,040</u>	<u>15,543</u>
Total activos corrientes		111,899	668,609
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	7	<u>13,587,419</u>	<u>13,703,363</u>
Total activos		<u>13,699,318</u>	<u>14,371,972</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos	8	1,343,744	1,280,291
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	295,776	285,870
Impuestos	10	34,463	686
Obligaciones acumuladas		<u>6,254</u>	<u>5,212</u>
Total pasivos corrientes		1,680,237	1,572,059
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos	8	4,392,656	5,708,260
Obligaciones por beneficios definidos	11	132,588	121,213
Pasivos por impuestos diferidos		<u>443,168</u>	<u>462,243</u>
Total pasivos no corrientes		4,968,412	6,291,716
Total pasivos		6,648,649	7,863,775
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	12	5,000	5,000
Reserva legal		2,539	2,539
Resultados acumulados		<u>7,043,130</u>	<u>6,500,658</u>
Total patrimonio		7,050,669	6,508,197
Total pasivos y patrimonio		<u>13,699,318</u>	<u>14,371,972</u>

  
 William Marcovici Longaver  
 Representante Legal

  
 Alonso Tubón Tapia  
 Contador

INMOBILIARIA ETALI C.A.

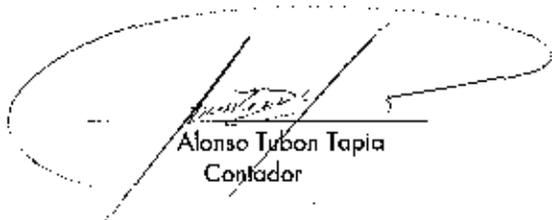
Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	* Notas		
	*		
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos operacionales		1,682,382	1,229,265
<b>Gastos:</b>			
Gastos de administración	13	(134,042)	(176,552)
Gastos de venta	13	(899,437)	(796,835)
Gastos financieros		(520,769)	(80,341)
Otros ingresos no operacionales		<u>621,400</u>	<u>303,459</u>
		<u>(932,848)</u>	<u>(750,269)</u>
Utilidad antes de impuestos		749,534	478,996
Impuesto a la renta		(145,845)	(86,348)
Utilidad del año		604,452	392,648
<b>Otros Resultados Integrales:</b>			
Ganancia actuarial		<u>763</u>	<u>-</u>
Utilidad del año y total Resultado Integral		<u>605,215</u>	<u>-</u>

  
 William Marcovici Longaver  
 Representante Legal

  
 Alonso Tubon Tapia  
 Contador

INMOBILIARIA ETALI C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	5,000	2,539	6,108,010	6,115,549
Utilidad del año			392,648	392,648
Saldos al 31 de diciembre del 2015	5,000	2,539	6,500,658	6,508,197
Distribución dividendos			[58,573]	[58,573]
Ajustes			[3,407]	[3,407]
Resultados Integrales			763	763
Utilidad del año			603,689	603,689
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>5,000</u>	<u>2,539</u>	<u>7,043,130</u>	<u>7,050,669</u>

  
William Marcovici Longaver  
Representante Legal

  
Alonso Tubon Tapia  
Contador

INMOBILIARIA ETALI C. A.

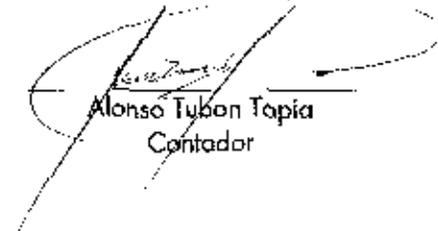
Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

	2016	2015
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Utilidad	604,452	392,648
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación	312,409	158,786
Ajustes	(2,644)	-
Provisión para beneficios a los empleados	11,376	30,906
	321,141	189,692
<b>Cambios en activos y pasivos</b>		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	474,762	(544,790)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	9,906	(167,835)
Otros Crédito Fiscales	(21,564)	(21,564)
Pasivos Diferidos	-	(19,075)
Otros Activos	1,503	(4,780)
Impuestos pagados	33,777	(10,234)
Beneficios a empleados	1,042	223
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>542,554</u>	<u>(185,715)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de equipos e instalaciones y efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(196,466)</u>	<u>(6,590,000)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Préstamos	(1,252,151)	6,826,514
Pago dividendos	(58,573)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(1,310,724)</u>	<u>6,826,514</u>
Disminución (aumento) del efectivo y equivalentes de efectivo	(39,043)	50,799
Efectivo al inicio del período	86,712	35,913
Efectivo al final del período	<u>47,669</u>	<u>86,712</u>

  
 William Marcovici Longaver  
 Representante Legal

  
 Alonso Tubon Tapia  
 Contador

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

(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 Etatex C.A., Tiendec S.A. y Otros; 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 2016 y 2015, 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

##### 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 Preparación

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, los 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 2016

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.

#### 2.1 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.

#### 2.2 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 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.

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 2016

---

#### 2.3 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 2016 y del 2015, 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.

#### 2.4 Activos y pasivos financieros -

##### 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 2016 y del 2015, 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 2016

---

#### 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 inmediato 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 difiere 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 2016

#### 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 2016 \$ (378) y 2015 (0), la Compañía no mantiene una provisión por deterioro.

#### 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 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por el impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido reconocidos de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

##### 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 impositibles 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 2016

---

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 incluidos 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.

### 2.6 Beneficios a Empleados -

**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 período.

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 período.

### 2.7 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.

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.

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

La Compañía genera sus ingresos principalmente por del arrendamiento de bienes inmuebles, a Comercial Etatex C.A. y Tiendec S.A.

#### 2.8 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 período, 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.

#### 2.9 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.

#### 2.10 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento.

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Pervia a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos locales.

#### Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas. La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

#### 2.11 Nuevas normas y modificaciones efectivas en el 2016 relevantes para la Compañía

Las nuevas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a periodos anuales que comienzan después de 1 de enero de 2016.

NIIF	Título	Efectiva a partir de
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
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 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

#### 2.12 Nuevas normas revisadas emitidas pero aún no efectivas

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 adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

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

#### NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 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 NIIF 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 períodos contables posteriores.

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

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 períodos 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 ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- 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 período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. 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 período.
- Respecto al deterioro de 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 cambios 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.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la 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 de 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 de una 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.

#### 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.

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

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.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

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 y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

#### 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.
- **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 los siguientes riesgos:

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

---

#### 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

Al ser las cuentas por cobrar comerciales en su gran mayoría con las compañías Comercial Etatex 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	0.66 veces
Pasivos Totales / Patrimonio	0.94 veces
Deuda financiera / activos totales	0.42 veces

---

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

#### 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	
	2016	2015
Total de préstamos y obligaciones financieras	5,736,400	6,988,551
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	302,030	285,870
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>[47,669]</u>	<u>[86,712]</u>
Deuda neta	5,990,761	7,187,709
Total de patrimonio	7,050,669	6,508,197
Capital Total	13,041,430	13,695,906
Ratio de apalancamiento	46%	52%

La disminución en el ratio de apalancamiento en el año 2016 se relaciona principalmente con el pago de las cuotas que corresponden a préstamos bancarios por la adquisición de propiedad de inversión que la Compañía realizó durante el período 2015, 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	
	2016	2015
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	47,669	86,712
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	<u>50,190</u>	<u>544,790</u>
Total	<u>97,859</u>	<u>631,502</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Préstamos corrientes	1,343,744	1,280,291
Préstamos no corrientes	4,392,656	5,708,200
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	<u>302,030</u>	<u>285,870</u>
Total	<u>6,038,430</u>	<u>7,274,421</u>

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales	50,190	10,920
Otras (1)	-	448,870
Subtotal	<u>50,190</u>	<u>459,790</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Anticipos de proveedores	-	85,000
Total	<u>50,190</u>	<u>544,790</u>

(1) Corresponden las obligaciones de cobro principalmente por arriendos que son exigibles en el corto plazo a varios clientes por concepto de arriendos. 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:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corriente	39,240	441,439
61 - 90 días	409	7,408
91 - 120 días	<u>10,920</u>	<u>10,943</u>
Total	<u>50,569</u>	<u>459,790</u>
Antigüedad promedio (días)	60	101

INMOBILIARIA ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

7. Propiedades de Inversión

Los movimientos de propiedades de inversión es el siguiente:

Descripción	Terrenos	Edificios	Total
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	3,618,030	3,654,119	7,272,149
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	6,521,067	7,182,295	13,703,363
Al 31 de diciembre del 2015			
Costo histórico	6,521,067	7,796,822	14,317,889
Depreciación acumulada	-	(614,526)	(614,526)
Valor en libros	6,521,067	7,182,295	13,703,363
Movimiento 2016			
Adiciones	196,466	-	196,466
Depreciación	-	(312,409)	(312,409)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	6,717,533	6,869,886	13,587,419
Al 31 de diciembre del 2016			
Costo histórico	6,717,533	7,796,822	14,514,355
Depreciación acumulada	-	(926,936)	(926,936)
Valor en libros	6,717,533	6,869,886	13,587,419

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los terrenos y edificaciones con un saldo aproximado en libros de US\$ 13,587,419 y US\$ 13,703,363, 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. La Compañía no está autorizada a pignorar estos activos como garantía para otros préstamos ni venderlos a otras Compañías.

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Terrenos	6,717,533	6,521,068
Edificios	6,869,886	7,182,295
Total	13,587,419	13,703,363

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 2016

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:

NIIF 13 contiene específicas disposiciones transitorias tales que las entidades que aplican la NIIF 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 miden 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 NIIF 13. Además, la NIIF 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 utilizadas 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 utilizadas de una manera que es diferente de su uso más alto y mejor.

## 8. Préstamos

Un resumen de los préstamos es como sigue:

<u>Institución</u>	<u>Interés anual</u>		<u>Garantía</u>	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>%</u>	<u>%</u>			
<u>Corriente</u>					
Corporación Financiera Nacional	8.17	8.17	Hipoteca	18,000	72,000
Produbanco	8.95		Hipoteca	184,195	168,504
Banco Promerica Costa Rica	7.25		Hipoteca	1,115,847	1,035,861
Intereses por pagar				25,702	3,929
				<u>1,343,744</u>	<u>1,280,294</u>
<u>No corriente</u>					
Corporación Financiera Nacional	8.17	8.17	Hipoteca	-	18,000
Produbanco	8.95			623,097	804,854
Banco Promerica Costa Rica	7.25			3,789,559	4,884,406
				<u>4,392,656</u>	<u>5,707,260</u>
<u>Total</u>				<u>5,736,400</u>	<u>6,987,554</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 2016

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	
	2016	2015
Proveedores locales	<u>295,776</u>	<u>285,870</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	
	2016	2015
(a) <u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Retenciones en la fuente del IVA	-	18,157
Crédito Tributario	-	<u>3,407</u>
Total	-	<u>21,564</u>

	31 de diciembre de	
	2016	2015
(b) <u>Pasivos por Impuestos Corrientes</u>		
Retenciones en la fuente	1,453	686
Impuesto al valor agregado	15,214	-
Impuesto a la renta	<u>17,796</u>	-
Total	<u>34,463</u>	<u>686</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 ETALI C.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

(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>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad según estados financieros antes del impuesto a la renta	749,534	478,996
Más		
Gastos no deducibles	102	197
Utilidad gravable	749,636	479,193
Impuesto a la renta causado	164,920	105,423
Anticipo calculado (1)	81,021	78,224
Impuesto a la renta, cargado a resultados	164,920	105,423

(1) La Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015, siguiendo las bases descritas en la Nota 2.6, ascendía a US\$ 81,021 (US\$ 78,224 en el año 2015); por lo que la Compañía incluyó en el estado de resultados integrales como impuesto a la renta corriente causado el monto de US\$ 164,920 (US\$ 105,423 en el año 2015) correspondiente al impuesto calculado del año.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio de año	3,407	6,907
Provisión cargada al gasto	(164,920)	(105,423)
Pago por impuesto a la renta del año anterior	(3,407)	(6,907)
Impuestos retenidos por terceros	147,124	108,830
Saldo al final de año	(17,796)	3,407

Aspectos Tributarios

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:

- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudados por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

#### 11. Obligaciones por Beneficios Definidos

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

	Jubilación	Bonificación	
	patronal	por desahucio	Total
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 de 2015	86,935	34,278	121,213
Costo neto del período	8,916	3,222	12,138
Resultados Integrales	(763)	-	(763)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	95,088	37,500	132,588

## INMOBILIARIA ETALI C.A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

---

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

#### Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren 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 2016 y 2015 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.

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:

**INMOBILIARIA ETALÉ C.A.**

**Notas a los Estados Financieros**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

	Año terminado al 31 de diciembre de,	
	2016	2015
Tasa de descuento	8,46%	7,00%
Tasa de incremento salarial	4,19%	3,94%
Tasa de incremento de pensiones	5,00%	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 2016 asciende a US\$ 86,935 (US\$ 64,322 en el año 2015).

Al 31 de diciembre del 2016, la Administración de la Compañía ha procedido a registrar la provisión para obligaciones por beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) tomando en consideración las tasas de descuento de bonos de alta calidad local.

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

	Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016		
	Jubilación patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo del servicio corriente	5,164	1,742	6,143
Resultados Integrales	(763)		
Costo financiero	3,753	1,480	5,233
<b>Total</b>	<b>8,153</b>	<b>3,222</b>	<b>11,376</b>

	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
<b>Total</b>	<b>22,613</b>	<b>8,293</b>	<b>30,906</b>

**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.

# INMOBILIARIA ETALL C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Salarios y beneficios sociales de corto plazo	77,998	77,998
Beneficios sociales a largo plazo	12,138	30,906
Total	90,136	108,904

### 12. Patrimonio

#### i) Capital Social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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.

#### iii) Resultados Acumulados

	31 de diciembre de,	
	2016	2015
Resultados por adopción de NIIF	4,588,544	4,588,544
Resultados acumulados	2,407,673	1,865,964
Reserva de capital	46,150	46,150
Total	7,042,367	6,500,658

**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.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías.

# INMOBILIARIA ETALI C.A.

## Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2016

### 13. Costos y Gastos

Un resumen de los costos y gastos es el siguiente:

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Gastos administrativos	134,042	176,552
Gastos de ventas	<u>899,437</u>	<u>796,835</u>
Total	<u>1,033,479</u>	<u>973,387</u>

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

	31 de diciembre de	
	2016	2015
Adecuación e Instalación	198,745	282,321
Impuestos	117,360	166,773
Arrendos	156,644	161,863
Depreciaciones	312,409	158,786
Gastos de personal	98,939	117,711
Servicios	77,198	28,068
Honorarios	20,442	23,030
Seguros	24,088	20,385
Gastos legales	314	6,467
Contribuciones y afiliaciones	26,698	6,449
Diversos	262	1,534
Provisiones	378	-
Total	<u>1,033,479</u>	<u>973,387</u>

### 14. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (28 de marzo del 2017) 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 por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 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 31 de marzo del 2017. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.