

**Inmobiliaria Etali C. A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los auditores independientes.

**Inmobiliaria Etali C. A.**

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017, con el informe de los auditores independientes.

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

Índice del Contenido

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

### *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. (una Compañía Anónima Constituida en el Ecuador) que comprenden el estado de situación financiera por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen 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 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y normas contables de carácter obligatorio establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

#### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Administración de la Inmobiliaria de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### *Énfasis en un asunto*

Los estados financieros por el año que terminó al 31 de diciembre de 2016 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedad el 28 de marzo de 2017.

#### *Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la Inmobiliaria en relación con los estados financieros*

Los Administradores de la Inmobiliaria son responsables de formular los estados financieros de forma razonable de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros adjuntos, los administradores son responsables de

evaluar la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si tienen intención de liquidar la Inmobiliaria o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista. Los encargados de la Inmobiliaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Etali C. A.

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

También:

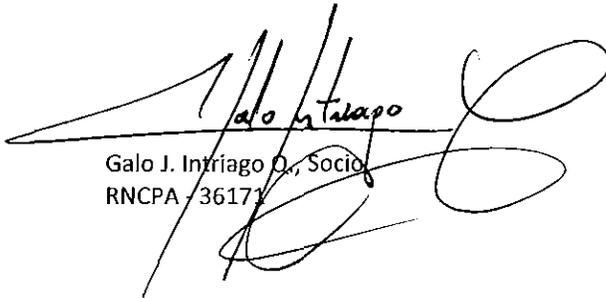
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de un error material debido a errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la evasión de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Inmobiliaria.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Inmobiliaria.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestra opinión. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Inmobiliaria no continúe como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

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

Quito, Ecuador  
Marzo 22, de 2018

SERVICES MAAS ECUADOR

SC - RNAE No. 860



Galo J. Intriago D., Socio  
RNCPA - 36171

Inmobiliaria Etali C. A.

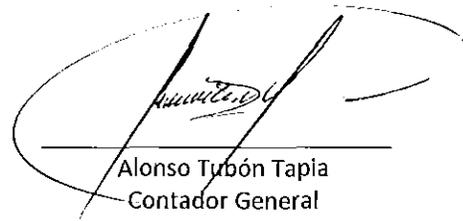
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activo	Notas	2017	2016
<b>Activo corriente:</b>			
Efectivo en caja y bancos	7	199.619	47.669
Cuentas por cobrar comerciales	8	12.940	50.190
Anticipos proveedores		3.900	-
Otros activos	9	16.087	14.040
Total activo corriente		232.546	111.899
<b>Activo no corriente:</b>			
Propiedades de inversión	10	13.275.010	13.587.420
Derechos de Cesión	11	1.604.634	-
Total activo no corriente		14.879.644	13.587.420
<b>Total activo</b>		<b>15.112.190</b>	<b>13.699.319</b>



William Marcovici Longaver  
Representante Legal



Alonso Turbón Tapia  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 34 son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Etali C. A.

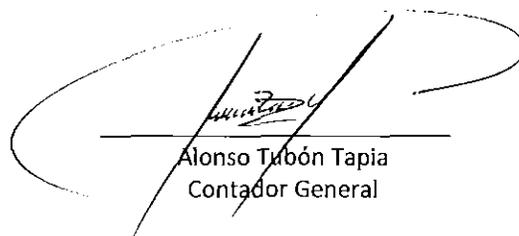
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<b>Pasivo</b>	<b>Notas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Pasivo corriente:</b>			
Obligaciones financieras	12	1.750.358	1.343.744
Cuentas por pagar comerciales	13	240.386	295.777
Impuestos corrientes	14	158.976	34.463
Beneficios a los empleados	15	7.229	6.254
Otros pasivos		22.440	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.179.389</b>	<b>1.680.238</b>
<b>Pasivo no corriente:</b>			
Obligaciones financieras	12	4.054.801	4.392.656
Pasivo por impuesto diferido	14	424.093	443.168
Beneficios a los empleados	15	139.097	132.588
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>4.617.991</b>	<b>4.968.412</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>6.797.380</b>	<b>6.648.650</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	16	4.593.600	5.000
Reservas	16	123.412	2.539
Otros resultados integrales	16	763	763
Resultados acumulados	16	3.597.035	7.042.367
<b>Total patrimonio</b>		<b>8.314.810</b>	<b>7.050.669</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>15.112.190</b>	<b>13.699.319</b>



William Marcovici Longave  
Gerente General



Alonso Tubón Tapia  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 34 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Etali C. A.

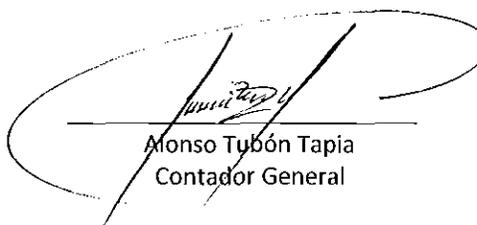
Estado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<b>Estado de resultados integrales</b>	<b>Notas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Actividades ordinarias:</b>			
Ingresos operacionales	18	2.410.476	1.682.382
<b>Gastos operacionales:</b>			
Gastos administrativos	19	(157.742)	(134.042)
Gastos de ventas	20	(703.359)	(899.437)
Resultado operacional		1.549.375	648.903
Gastos Financieros	21	(500.708)	(520.769)
Otros ingresos netos		563.082	621.400
Resultado antes de impuesto a la renta		1.611.749	749.534
Gasto por impuesto a la renta	14	(335.584)	(145.845)
<b>Utilidad del ejercicio</b>		<b>1.276.165</b>	<b>603.689</b>



William Marcovici Longave  
Gerente General



Monso Tubón Tapia  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 34 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Etali C. A.

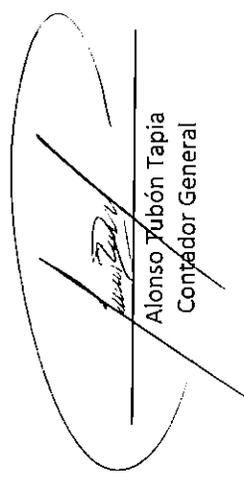
Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Capital	Reserva legal	Otros Resultados integrales	Reserva de capital	Resultados acumulados				Total resultados acumulados	Total patrimonio
					Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIFs	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total resultados acumulados		
Saldo al 31 de diciembre del 2015	5.000	2.539	-	46.150	4.588.544	1.473.315	392.649	6.500.658	6.508.197	
Resolución de la Junta General Ordinaria del 11 de abril de 2016										
Utilidades no distribuidas	-	-	-	-	-	392.649	(392.649)	-	-	
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	(58.573)	-	(58.573)	(58.573)	
Otros ajustes	-	-	-	-	-	(3.407)	-	(3.407)	(3.407)	
Utilidad del ejercicio	-	-	763	-	-	-	603.689	603.689	604.452	
Saldo al 31 de diciembre del 2016	5.000	2.539	763	46.150	4.588.544	1.803.984	603.689	7.042.367	7.050.569	
Resolución de la Junta General Ordinaria del 17 de noviembre de 2017										
Incremento de capital	4.588.600	-	-	-	(4.588.544)	(56)	-	(4.588.600)	-	
Apropiación de reserva legal	-	120.873	-	-	-	(120.873)	-	(120.873)	-	
Utilidades no distribuidas	-	-	-	-	-	603.689	(603.689)	-	-	
Otros ajustes	-	-	-	-	-	(12.024)	-	(12.024)	(12.024)	
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	1.276.165	1.276.165	1.276.165	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	4.593.600	123.412	763	46.150	-	2.274.720	1.276.165	3.597.035	8.314.810	



William Marcovici Longave  
Gerente General



Alonso Tubón Tapia  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 34 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Etali C. A.

Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<b>Estado de Flujos de Efectivo</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	2.445.679	2.093.484
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(936.989)	(1.100.893)
Otros ingresos	563.082	621.400
Impuesto a la renta	(383.947)	(145.845)
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>1.687.826</b>	<b>1.468.146</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Adiciones de propiedades de inversión	-	(196.466)
Derechos fiduciarios	(1.604.634)	-
<b>Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>(1.604.634)</b>	<b>(196.466)</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>		
Obligaciones financieras	68.759	(1.252.150)
Dividendos pagados	-	(58.573)
<b>Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión</b>	<b>68.759</b>	<b>(1.310.723)</b>
<b>Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>151.950</b>	<b>(39.044)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	<b>47.669</b>	<b>86.712</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>199.619</b>	<b>47.669</b>

Inmobiliaria Etall C. A.

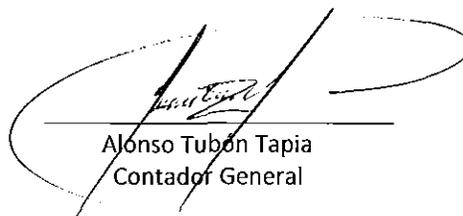
Estado de Flujo de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2016  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

<b>Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad del ejercicio	1.227.802	604.452
Ajustes por partidas que no requieren efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	312.410	312.409
Jubilación patronal y desahucio	6.509	6.509
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar comerciales	37.250	409.599
Impuestos corrientes crédito tributario	-	21.564
Otros activos	(2.047)	1.503
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):		
Cuentas por pagar comerciales	(71.314)	91.499
Impuestos corrientes por pagar	153.801	14.702
Beneficios a los empleados	974	5.909
Otros pasivos	22.440	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de operación	1.687.826	1.468.146



William Marcovici Longave  
Gerente General



Alonso Tubón Tapia  
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 34 son parte integral de los estados financieros

Inmobiliaria Etali C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

1. Entidad que Reporta

Inmobiliaria Etali C. A. 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 Inmobiliaria y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con las mencionadas entidades.

2. Bases de Presentación

a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF") emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"). Los estados financieros serán aprobados para su emisión por la Junta de Accionistas el 28 de marzo 2018.

A la fecha de emisión de estos Estados Financieros, se han publicado nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Inmobiliaria tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, en la medida en la que le resulten aplicables:

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

	Norma	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:
NIC 40 - Enmienda:	Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1 - Mejora:	Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2 - Enmienda:	Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4 - Enmiendas	Relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9 - Mejora	Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9 . Enmienda	Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15 - Mejora	Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22 - Interpretación	Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16 - Nueva norma	Publicación de la norma: "Arrendamientos"	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11 - Enmienda	La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12 - Enmienda	Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23 - Enmienda	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17 - Enmienda	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

La Inmobiliaria estima que la adopción de estas nuevas Normas, Mejoras, Enmiendas e Interpretaciones antes mencionadas, no tendrán un impacto significativo en los Estados Financieros, excepto por la IFRS 9, IFRS 15 e IFRS 16 debido a que la Inmobiliaria se encuentra en proceso de análisis del posible impacto.

b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

31 de diciembre de 2017

c) Moneda Funcional

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$), la cual es la moneda funcional de la Inmobiliaria y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador. Toda la información financiera se presenta en dólares.

3. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración utilice juicios y estimaciones que son determinantes en la aplicación de las políticas contables y los importes incluidos en los estados financieros. La Inmobiliaria ha basado sus estimaciones y juicios considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros y la experiencia previa. Sin embargo, las circunstancias y los juicios actuales sobre acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Inmobiliaria.

Las estimaciones y los supuestos son revisados en forma continua. Las revisiones a estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en los períodos futuros afectados.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros se describe, entre otras, en las siguientes notas:

Nota 4 (b)	-	Propiedades de inversión
Nota 4 (d)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (e)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (g)	-	Impuesto a la renta

4. Resumen de Políticas Contables Significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se enumeran a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente para todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras mantenidas para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Administración determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial. Los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el

caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del mismo.

Las compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de liquidación de los mismos. La Inmobiliaria únicamente posee y presenta en sus estados financieros los siguientes activos financieros:

- Efectivo en Caja y Bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja, bancos y en inversiones temporales, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

- Cuentas por Cobrar

Corresponden a los montos adeudados por los clientes por la venta o arrendamiento de propiedades de inversión. Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, si estos activos fueran a largo plazo. Las cuentas por cobrar se componen de clientes, otras cuentas por cobrar. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos.

Baja en Cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- Han vencido los derechos de la Inmobiliaria a recibir los flujos de efectivo del activo financiero.
- La Inmobiliaria haya transferido sus derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- La Inmobiliaria haya transferido sustancialmente todos sus riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro de activo financiero

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Inmobiliaria evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos

financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro o de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto, puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores que se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses; la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones, económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

ii. Pasivos Financieros no Derivados

Reconocimiento y Medición

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura eficaz, según corresponda.

La Inmobiliaria determina la clasificación de sus pasivos financieros en el reconocimiento inicial. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y créditos por pagar, se reconocen a su costo amortizado. La Inmobiliaria únicamente posee y presenta en sus estados financieros pasivos financieros por préstamos, cuentas por pagar comerciales y dentro de esta categoría mantiene las cuentas por pagar a proveedores, y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y créditos por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los costos de transacción no se incluyen en el costo de adquisición ni en el cálculo del costo amortizado. Son costos de transacción directamente atribuibles las comisiones, pagos de apertura de cuenta y otros costos. Los costos de transacción se reconocen en el estado de resultados.

Baja en Cuentas

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido cancelada o ha expirado. Cuando un pasivo financiero se sustituye por otro del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones actuales de un pasivo se hayan modificado sustancialmente; tales permutas o modificaciones se tratan como bajas en cuentas del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconocen en el estado de resultados.

Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera únicamente cuando la Inmobiliaria cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

iii. Capital Social

Acciones ordinarias, única clase de acciones emitidas por la Inmobiliaria, las cuales son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

b) Propiedades de Inversión

Reconocimiento y Medición

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Inmobiliaria 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.

Depreciación

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.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Cuentas	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	25 - 43

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.

c) Contratos de Arrendamiento

La Inmobiliaria mantiene contratos de arrendamiento como arrendataria de ciertos bienes inmuebles. En todos los casos, la parte arrendadora conserva significativamente los riesgos y beneficios de la propiedad, por lo tanto, son clasificados como arrendamientos operativos.

d) Deterioro de los Activos

i. Activos Financieros

La Inmobiliaria evalúa en cada fecha de preparación de los estados financieros, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Se considera a un activo financiero o un grupo de activos financieros como deteriorados, si y sólo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida incurrida) y que el evento de pérdida tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros que puedan calcularse de manera fiable.

Cuando existe evidencia objetiva que se ha incurrido en una pérdida por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes, el monto de la pérdida es reconocido en los resultados integrales.

La Inmobiliaria reconoce periódicamente en los resultados integrales del año una estimación para cuentas incobrables con respecto a su portafolio de clientes. La estimación se basa principalmente en la identificación del deterioro sobre una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la probabilidad razonable de recuperación de los mismos.

De existir evidencia objetiva de una pérdida por deterioro, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros de los activos financieros y el valor presente de los flujos futuros de efectivo (excluyendo las pérdidas crediticias esperadas a futuro que aún no hayan sido incurridas). El valor presente de los flujos futuros esperados es descontado utilizando la tasa original efectiva de interés de los activos financieros que originan la pérdida por deterioro. Si un préstamo tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es la actual tasa de interés efectiva.

El importe en libros del activo se reduce mediante el uso de una cuenta de reserva y el importe de la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados integral. Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Inmobiliaria, excluyendo impuestos diferidos de activo, es revisado en la fecha de presentación del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son

agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

e) Beneficios a los Empleados

La Administración utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Dicha expectativa al igual que los supuestos son establecidos por la Inmobiliaria, utilizando información financiera pública. Estos supuestos incluyen una tasa de descuento, los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros.

Cuando tengan lugar mejoras en los beneficios del plan, la porción del beneficio mejorando que tiene relación con servicios pasados, realizados por empleados será reconocida en resultados usando el método lineal en el período promedio remanente hasta que los empleados tengan derecho a tales beneficios. En la medida en que los empleados tengan derecho en forma inmediata a tales beneficios, el gasto será reconocido inmediatamente en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones en un plan de beneficios definidos, la Inmobiliaria procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas comprenderán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos contraídos por la entidad; por cualquiera de las ganancias, pérdidas actuariales y costos de servicio pasado que no hubieran sido previamente reconocidas.

Jubilación Patronal

La obligación neta de la Inmobiliaria con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma Compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Inmobiliaria determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal, calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La Inmobiliaria reconoce en el estado de resultados integrales la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

Desahucio

La obligación neta de la Inmobiliaria con respecto al desahucio está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada con base en el número de años de servicio. Las indemnizaciones por desahucio son reconocidas cuando los empleados deciden dar por terminada la relación contractual con la Inmobiliaria.

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

f) Provisiones y Contingencias

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Inmobiliaria tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados; (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración a la fecha de presentación de los estados financieros y de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales la Inmobiliaria constituye provisiones son con cargo al resultado integral, los cuales corresponden principalmente a: costos acumulados de servicios, los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

g) Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta comprende únicamente el impuesto corriente. Se reconoce en resultados, excepto en la medida en que se relacionan con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se estima pagar a las autoridades fiscales sobre la renta gravable para el período actual, aplicando las tasas tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de presentación de informes, y cualquier ajuste de impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto a la renta activo y pasivo se compensan si existe un derecho legal exigible para compensar los activos y pasivos por impuesto a la renta corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributable, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Inmobiliaria y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones del pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

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 netas de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

i) Reconocimiento de Gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

j) Moneda Extranjera

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Inmobiliaria se valoran utilizando la moneda del entorno económico en el que opera.

Las transacciones en moneda extranjera se registran inicialmente al tipo de moneda funcional vigente en la fecha de la transacción. Activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se vuelven a convertir al tipo de cambio vigente en la fecha de presentación de los estados financieros.

Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico en moneda extranjera se convierten utilizando los tipos de cambio de las fechas de la transacción inicial.

k) Gastos Financieros

Los gastos financieros incluyen los gastos por intereses sobre los préstamos, los cambios en el valor razonable de los activos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados, las pérdidas por deterioro de activos financieros, los gastos bancarios y comisiones bancarias por garantías. Todos los costos por préstamos se reconocen en los resultados utilizando el método de interés efectivo.

5. Determinación del Valor Razonable

Las políticas y revelaciones contables de la Inmobiliaria requieren que se determine el valor razonable de activos y pasivos financieros y no financieros. Cuando corresponde, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

6. Administración de Riesgo Financiero

Los principales pasivos financieros no derivados de la Inmobiliaria constituyen las cuentas por pagar a proveedores, otras cuentas por pagar. El objetivo principal de estos pasivos financieros es la obtención de fondos para las operaciones de la Inmobiliaria. La Inmobiliaria posee también cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar, y dinero en efectivo obtenidos directamente de sus operaciones.

En el curso normal de sus operaciones la Inmobiliaria está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez

- Riesgo de mercado

Esta nota presenta información respecto a la exposición de la Inmobiliaria a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos para medir y administrar el riesgo, y la administración de capital por parte de la Administración. Los estados financieros incluyen más revelaciones cuantitativas.

Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Inmobiliaria.

Las políticas de administración de riesgos de la Inmobiliaria son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Inmobiliaria, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. La Administración revisa regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Inmobiliaria a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades en función de las estrategias específicas determinadas. La Inmobiliaria, a través de sus políticas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Inmobiliaria.

a. Riesgo de Crédito:

Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Inmobiliaria si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina de las actividades de operación, principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

Al ser las cuentas por cobrar comerciales en su gran mayoría con las Compañías Comercial Etatex C. A. y Tindec S. A. aliados estratégicos, son exigibles en cualquier momento, por lo tanto no tienen riesgos significativos de crédito.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

Cuentas	2017	2016
Activos financieros		
Efectivo en caja y bancos	199.619	47.669
Cuentas por cobrar comerciales	12.940	50.190
<b>Total</b>	<b>212.559</b>	<b>97.859</b>

Riesgo de Crédito Relacionado con las Cuentas por Cobrar Comerciales

El riesgo relacionado con crédito a clientes es gestionado con base en lo establecido en las políticas, procedimientos y controles de la Inmobiliaria. El sistema de venta directa garantiza una rotación que conduce a mantener una cartera con bajos niveles de deterioro, indicador que es monitoreado y se mantiene constante gracias a la labor del departamento de cartera con el propósito de mantener como máximo dichos niveles.

La siguiente es la antigüedad a la fecha del estado de situación de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales.

Cuentas	2017	2016
Vigente y no deteriorados	10.329	39.240
Créditos vencidos		
Vencida		
De 1 a 90 días	2.989	409
De 91 a 360 días	-	10.919
<b>Total</b>	<b>13.318</b>	<b>50.568</b>

La variación en la estimación para deterioro con respecto a las cuentas por cobrar a clientes durante el año fue la siguiente

Cuentas	2017	2016
Saldo al inicio del año	378	-
Perdida reconocido para deterioro	-	378
Saldo al inicio del año	378	378

Efectivo en Caja y Bancos

La Inmobiliaria mantenía efectivo en caja y bancos por US\$199.619 al 31 de diciembre de 2017 (US\$47.669 al 31 de diciembre de 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos es mantenido en instituciones financieras cuyas calificaciones de riesgo están en AAA- otorgadas por las calificadoras de riesgos contratadas por cada entidad financiera:

Entidad Financiera	Calificación	Calificador
Banco Pacífico S. A.	AAA-	BankWatchRatings S. A.
Banco de la Producción S. A. Produbanco	AAA-	BankWatchRatings S. A. / PCR Pacific S. A.

b. Riesgo de Liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Inmobiliaria tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Gerencia para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Inmobiliaria.

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Inmobiliaria desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Inmobiliaria mantiene instrumentos de deuda financiera con entidades bancarias.

A continuación, se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

Cuentas	Valor contable	Flujo de efectivo contractuales	Hasta 90 días	Sin vencimiento específico
<b>31 de diciembre del 2017:</b>				
Obligaciones Financieras	5.805.159	5.805.159	1.750.358	4.054.801
Cuentas por Pagar Comerciales	240.386	240.386	240.386	-
Beneficios a Empleados	146.326	146.326	7.229	139.097
	<b>6.191.871</b>	<b>6.191.871</b>	<b>1.997.973</b>	<b>4.193.898</b>
<b>31 de diciembre del 2016:</b>				
Obligaciones Financieras	5.736.400	5.736.400	1.343.744	4.392.656
Cuentas por Pagar Comerciales	295.776	295.776	295.776	-
Beneficios a Empleados	138.843	138.843	6.255	132.588
	<b>6.171.019</b>	<b>6.171.019</b>	<b>1.645.775</b>	<b>4.525.244</b>

A continuación, se muestra el ratio del índice de liquidez:

Cuentas	2017	2016
Activo corriente	232.546	111.899
Pasivo corriente	2.179.389	1.680.238
<b>Índice de liquidez</b>	<b>0,11</b>	<b>0,07</b>

c. Riesgo de Mercado:

Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés relacionadas principalmente con las actividades de operación y financiamiento de la Inmobiliaria como el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a estos riesgos dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

El riesgo de moneda y tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras o activos y pasivos registrados denominados en una moneda diferente a la moneda funcional de la Inmobiliaria.

Riesgo de Tasas de Interés

La estructura de financiamiento de la Inmobiliaria considera como principal fuente de financiación el capital de trabajo propio generado por sus operaciones, teniendo su principal apalancamiento en sus proveedores cuando estos lo permitan.

d. Administración de Capital

El objetivo de la Inmobiliaria respecto a la gestión de capital es de salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha y de esta forma proporcionar beneficios a los accionistas y demás grupos de interés, así como también mantener una estructura óptima de capital.

El capital monitoreado con base en el ratio de capital, el cual se calcula como un porcentaje que representa el patrimonio sobre el total de sus activos, fue como sigue:

Cuentas	2017	2016
Total patrimonio	8.314.810	7.050.669
Total activo	15.112.190	13.699.319
<b>Índice - ratio de capital sobre activos</b>	<b>0,55</b>	<b>0,51</b>

7. Efectivo en Caja y Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de la siguiente manera:

Cuenta	2017	2016
Efectivo en caja	2.737	2.252
Efectivo en bancos	196.882	45.417
<b>Total</b>	<b>199.619</b>	<b>47.669</b>

8. Cuentas por Cobrar Comerciales

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como Cuentas por cobrar comerciales se componen como sigue:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Cuentas por cobrar comerciales	2.989	-
Cuentas por cobrar relacionadas	10.329	50.568
Menos: Estimación para deterioro	(378)	(378)
<b>Total</b>	<b>12.940</b>	<b>50.190</b>

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionando cuentas por cobrar comerciales se revela en la Nota 6 (a).

9. Otros activos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como Otros activos se componen como sigue:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Póliza de Incendio	16.087	14.040
<b>Total</b>	<b>16.087</b>	<b>14.040</b>

10. Propiedades de Inversión

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como propiedades de inversión se componen como sigue:

31 de diciembre de 2017

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<b>Costo:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	6.521.067	7.796.822	14.317.889
Adiciones	196.466	-	196.466
Saldos al 31 de diciembre de 2016	6.717.533	7.796.822	14.514.355
Adiciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	6.717.533	7.796.822	14.514.355
<b>Depreciación acumulada:</b>			
Saldos al 31 de diciembre de 2015	-	614.526	614.526
Depreciación	-	312.409	312.409
Saldos al 31 de diciembre de 2016	-	926.935	926.935
Depreciación	-	312.410	312.410
Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	1.239.345	1.239.345
<b>Valor neto en libros:</b>			
Al 31 de diciembre del 2015	6.521.067	7.182.296	13.703.363
Al 31 de diciembre del 2016	6.717.533	6.869.887	13.587.420
Al 31 de diciembre del 2017	6.717.533	6.557.477	13.275.010

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los terrenos y edificaciones han sido pignorados para garantizar los préstamos de la Compañía (Véase nota 12). Los terrenos y edificaciones respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipoteca. La Inmobiliaria no está autorizado a pignorar estos activos como garantía para otros préstamos ni venderlos a otras Compañías.

11. Derechos de Cesión

Mediante escritura pública con fecha 3 de junio del 2013 el Fideicomiso Recreo Plaza prometió vender a favor de la Compañía Tiendec S. A. los locales comerciales en el Centro Comercial El Recreo Plaza, sin embargo, esta Compañía ha decidido ceder sus derechos personales estableciendo un contrato de promesa de compraventa a favor de la Inmobiliaria Etali C. A., para lo cual Tiendec S. A. no se reserva derecho alguno, presente o futuro.

Los valores al 31 de diciembre se muestran a continuación:

Denominación del Fideicomiso	Fecha de Constitución	Aportación al Patrimonio Bienes	2017
Fideicomiso Recreo Plaza	3-Jun-13	Cesión de Derechos de Promesa de compraventa	1.604.634
<b>Total</b>			<b>1.604.634</b>

31 de diciembre de 2017

12. Obligaciones Financieras

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones de la Inmobiliaria que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado. Para mayor información acerca de la exposición de la Inmobiliaria al riesgo de tasa de interés y liquidez (véase nota 6 (c)).

Un resumen de los préstamos y obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Pasivos corrientes:</b>		
<b>Obligaciones Financieras</b>		
Banco de la Producción Produbanco S. A.	1.403.160	184.195
Banco Promérica Costa Rica	313.098	1.115.847
Corporación Financiera Nacional	-	18.000
Interés por pagar	34.100	25.702
	<b>1.750.358</b>	<b>1.343.744</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Banco de la Producción Produbanco S. A.	2.989.041	623.097
Banco Promérica Costa Rica	1.065.760	3.769.559
	<b>4.054.801</b>	<b>4.392.656</b>
<b>Total</b>	<b>5.805.159</b>	<b>5.736.400</b>

Las obligaciones financieras y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2017	2016
<b>Porción corriente:</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	8,50% - 8,70%	1.403.160	184.195
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	7,25%	313.098	1.115.847
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	8,17%	-	18.000
Interés por pagar		34.100	25.702
		<b>1.750.358</b>	<b>1.343.744</b>
<b>Porción no corriente:</b>			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	8,50% - 8,70%	2.989.041	623.097
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	7,25%	1.065.760	3.769.559
		<b>4.054.801</b>	<b>4.392.656</b>
		<b>5.805.159</b>	<b>5.736.400</b>

Los vencimientos anuales del capital de las obligaciones financieras a largo plazo por cada año subsiguiente al 31 de diciembre del 2017 son como siguen:

Año	US\$ Dólar
2018	1.682.158
2019	1.385.184
2020	1.385.183
2021	676.317
2022	642.217
	<b>5.771.059</b>

13. Cuentas por Pagar Comerciales

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cuentas	2017	2016
Cuentas por pagar proveedores	141.000	199.942
Cuentas por pagar proveedores de servicios	99.386	95.835
<b>Total</b>	<b>240.386</b>	<b>295.777</b>

La exposición de la Inmobiliaria al riesgo de liquidez relacionada con las cuentas por pagar comerciales se revela en la Nota 6 (b).

14. Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, como pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Impuesto a la renta	150.570	17.796
Impuesto al valor agregado (IVA)	8.007	15.214
Retención en la fuente	399	1.453
<b>Saldo al final del año</b>	<b>158.976</b>	<b>34.463</b>

Gasto por Impuesto sobre la Renta

El gasto por concepto de impuesto a la renta se detalla a continuación:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impuesto a la renta corriente	354.659	164.920
Impuesto a la renta diferido	(19.075)	(19.075)
<b>Total</b>	<b>335.584</b>	<b>145.845</b>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 22%. La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la entidad antes de impuesto a la renta:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.611.749	749.534
Más (menos):		
Gastos no deducibles	338	102
Base Imponible	1.612.087	749.636
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>354.659</b>	<b>164.920</b>
<b>Anticipo impuesto a la renta</b>	<b>81.021</b>	<b>81.021</b>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes para sucursales y sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas, cuando la sociedad tenga accionistas, socios, constituyentes, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, con una participación directa, igual o superior al 50% del capital social; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos. Por dicho motivo la Inmobiliaria determinó el importe a la renta del 2017 a la tasa del 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país en los términos y condiciones determinados en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, podrían obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe la correspondiente inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil respectivo hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuentas	2017	2016
Saldo al inicio del año	(17.796)	3.407
Provisión cargada al gasto	(354.659)	(164.920)
Pago por impuesto a la renta del año anterior	17.796	(3.407)
Impuestos retenidos por terceros	-	147.124
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	204.089	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b>(150.570)</b>	<b>(17.796)</b>

Impuesto a la Renta Diferido

Los pasivos por impuestos diferido son atribuibles a lo siguiente:

Cuentas	2017	2016
Pasivo por:		
Costo atribuido de activos	424.093	443.168
<b>Total</b>	<b>424.093</b>	<b>443.168</b>

Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Inmobiliaria, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Regimen de Precios de Transferencia

Mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, publicado en el Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004, se estableció con vigencia a partir del año 2005, las normas que deben aplicar las Compañías para la determinación de los precios de transferencia en sus transacciones con partes relacionadas. Mediante resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el suplemento del Registro Oficial No. 511 de fecha 29 de mayo de 2015 se establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con

partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares (US\$3.000.000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los quince millones de dólares (US\$15.000.000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

No obstante, la Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades legales podrá solicitar, mediante requerimientos de información, a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, por cualquier monto o cualquier tipo de operación o transacción, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la ley, quienes para dar cumplimiento a este requerimiento tendrán un plazo no menor a 2 meses.

#### Determinación y pago del impuesto a la renta.

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta por un período de 5 años, las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas, en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de 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, publicada en el Suplementos del Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo de 2016.

#### Tasas del impuesto a la renta.

Tarifa de Impuesto a la Renta, 22% Tarifa General de Impuesto a la Renta en Sociedades; 25% Tarifa especial de Impuesto a la renta aplicable:

- Sobre la proporción de la Base Imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de accionistas residente o establecidas en paraísos fiscales.
- Sobre el total de la Base Imponible cuando la participación de accionistas directa o indirecta de accionistas residentes o establecidas en paraísos fiscales exceda el 50%.
- Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador deberán informar sobre la totalidad de su composición societaria, bajo las excepciones, condiciones y plazos dispuestos en la resolución que para el efecto emitan conjuntamente el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el caso de no cumplirlo la Sociedad aplicará la tarifa del 25% de Impuesto a la Renta sobre la totalidad de la Base Imponible

#### Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

#### Dividendos en efectivo

Las sociedades constituidas o establecidas en Ecuador que distribuyan dividendos a personas naturales residentes en Ecuador o a sociedades residentes en el exterior, que se encuentren en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes; o que tengan un beneficiario efectivo residente en Ecuador, sobre las utilidades distribuidas o dividendos retendrán impuestos adicionales equivalente a la diferencia entre la tasa de impuesto a la renta a que se encuentran sujetas las personas naturales menos la tasa de sociedades que va del 10% al 13% adicional según corresponda.

#### Enajenación de acciones y participaciones

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

#### Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) incrementó del 2% al 5% y establece presunción de pago y generación en lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.

31 de diciembre de 2017

- Las exportaciones de bienes y servicios generadas en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos por importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado y pagado por importación de ciertas materias primas, insumos y bienes de capital dispuestos por el Comité de Política Tributaria, podrá ser utilizado como crédito tributario aplicable al pago del impuesto a la renta del contribuyente, por cinco periodos fiscales.

#### Contribuciones especiales

De acuerdo con 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, publicada en el Suplemento al Registro Oficial No. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales que afectan a la Compañía son:

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles (existentes en Ecuador y que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con avalúo catastral del 2016 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 0.9% sobre derechos representativos de capital (que pertenezcan a sociedades residentes en el exterior) con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

31 de diciembre de 2017

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso en el que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

15. Beneficios a los Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Cuentas	2017	2016
Corriente:		
Beneficios sociales	7.229	6.254
	7.229	6.254
No corriente: (1)		
Indemnización por desahucio	39.000	37.500
Jubilación patronal	100.097	95.088
	139.097	132.588

(1) El movimiento en el valor presente de las reservas para provisión de jubilación patronal y desahucio por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

Cuentas	Jubilación patronal	Indemnización por desahucio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>86.935</b>	<b>34.278</b>	<b>121.213</b>
Provisión cargada al gasto	8.916	3.222	12.138
Resultados integrales	(763)	-	(763)
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>95.088</b>	<b>37.500</b>	<b>132.588</b>
Provisión cargada al gasto	5.009	1.500	6.509
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>100.097</b>	<b>39.000</b>	<b>139.097</b>

Según se indica en la Nota 4 (f), los beneficios de indemnización por desahucio e indemnización laboral por terminación son definidas en el Código de Trabajo de la República del Ecuador en sus artículos 185 y 188 respectivamente.

De acuerdo al artículo 185 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, en los casos de terminación de la relación laboral solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Mientras transcurra el plazo de 30 días en el caso de la notificación de terminación del contrato pedido por el empleador, y de 15 días en el caso del desahucio solicitado por el trabajador, el Inspector de Trabajo procederá a liquidar el valor que representan las bonificaciones y la notificación del empleador no tendrá efecto alguno si al término del plazo no consignare el valor de la liquidación que se hubiere

31 de diciembre de 2017

realizado. Lo dicho no obsta el derecho de percibir las indemnizaciones que por otras disposiciones corresponden al trabajador.

De acuerdo al artículo 188 del Código de Trabajo de la República del Ecuador, el empleador que despidiere intempestivamente al trabajador, será condenado a indemnizarlo, de conformidad con el tiempo de servicio y según la siguiente escala:

- Hasta tres años de servicio, con el valor correspondiente a tres meses de remuneración; y,
- De más de tres años, con el valor equivalente a un mes de remuneración por cada año de servicio, sin que en ningún caso ese valor exceda de 25 meses de remuneración.

La fracción de un año se considerará como año completo.

El cálculo de estas indemnizaciones se hará en base de la remuneración que hubiere estado percibiendo el trabajador al momento del despido, sin perjuicio de pagar las bonificaciones a las que se alude en el caso del artículo 185 del Código de Trabajo.

En el caso del trabajador que hubiere cumplido 20 años y menos de 25 años de trabajo, continuada o interrumpidamente, adicionalmente tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

Las principales premisas actuariales utilizadas para determinar la obligación proyectada al 31 de diciembre de 2017 y 2016, fueron las siguientes:

Cuentas	2017	2016
Tasa de descuento	8,34%	8,34%
Tasa de incremento salarial	3,97%	3,97%
Tasa de rotación (promedio)	0,00%	0,00%

#### 16. Patrimonio

##### *Capital Social*

Al 31 de diciembre de 2017 está conformado, por 4.593.600 (5.000 al 31 de diciembre de 2016) acciones ordinarias y nominativas respectivamente, de 1 dólar de los Estados Unidos de América cada una.

El capital de la Inmobiliaria es poseído en un 89% por Vanda Trustee Limitd, domiciliada en Nueva Zelanda, el 10% por Holdink S.A. domiciliada en Ecuador y el 1% por Red Mountin International Limited, domiciliada en Nueva Zelanda.

##### *Reserva Legal*

La Ley de Compañías del Ecuador requiere por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Inmobiliaria, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

*Reserva de Capital*

Este rubro incluye los saldos que la Inmobiliaria 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. Al 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.

*Ajustes por adopción NIIF*

Provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2012, el saldo acreedor provenientes de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo 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 Corporación.

*Resultados Acumulados*

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Inmobiliaria y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc., excepto por los ajustes por efectos de la conversión de NIIF(s).

17. Partes Relacionadas

El detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

Parte relacionada	2017		2016	
	Otras cuentas por cobrar	Cuentas por pagar	Otras cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Comercial Etatex C. A.	10.329	-	50.569	-
<b>Total</b>	<b>10.329</b>	<b>-</b>	<b>50.569</b>	<b>-</b>

*Transacciones con Partes Relacionadas:*

El siguiente es un resumen de las principales transacciones que la Inmobiliaria ha mantenido con sus Compañías relacionadas:

<b>Cuentas</b>	<b>Servicios prestados</b>	<b>Total ingresos</b>
<b>Ingresos / Gastos:</b>		
<b>2017</b>		
Comercial Etatex C. A.	1.889.867	1.889.867
<b>Total</b>	<b>1.889.867</b>	<b>1.889.867</b>
<b>Ingresos / Gastos:</b>		
<b>2016</b>		
Comercial Etatex C. A.	1.637.436	1.637.436
<b>Total</b>	<b>1.637.436</b>	<b>1.637.436</b>

*Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Inmobiliaria:*

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sueldos	72.000	72.000
	<b>72.000</b>	<b>72.000</b>

18. Ingresos Operacionales

La composición de ingresos operacionales por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

<b>Cuentas</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Arriendo de bienes inmuebles	2.410.476	1.682.382
<b>Total</b>	<b>2.410.476</b>	<b>1.682.382</b>

19. Gastos de Administración

La composición de los gastos de administración por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

31 de diciembre de 2017

Cuentas	2017	2016
Sueldos	72.000	72.000
Honorarios	36.599	17.829
Impuestos y contribuciones	17.300	14.376
Beneficios sociales	14.746	14.746
Comisiones	8.806	6
Jubilación patronal y desahucio	6.509	12.138
Otros gastos	1.782	2.947
<b>Total</b>	<b>157.742</b>	<b>134.042</b>

20. Gastos de Ventas

La composición de los gastos de ventas de los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Cuentas	2017	2016
Depreciación	312.409	312.409
Impuestos y contribuciones	301.056	286.326
Servicios básicos	50.172	66.267
Materiales de construcción	20.395	49.734
Seguros	19.327	22.857
Servicios de instalación	-	131.311
Otros gastos	-	30.533
<b>Total</b>	<b>703.359</b>	<b>899.437</b>

21. Gastos Financieros

Un resumen de los gastos financieros obtenidos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

Cuentas	2017	2016
Intereses préstamos	498.205	518.726
Gastos bancarios	2.503	2.043
<b>Total</b>	<b>500.708</b>	<b>520.769</b>

22. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta el 28 de marzo de 2018, fecha de autorización para la publicación de los estados financieros, no han ocurrido eventos que en opinión de la Administración requieran revelaciones adicionales o que pudieran afectar significativamente la interpretación de los mismos.

\* \* \* \* \*