

Inmobiliaria Etali C. A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, con el informe de los auditores independientes.

Inmobiliaria Etali C. A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018, 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 período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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, oficios 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.

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 en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados 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 consideraran 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.

Marzo 25, de 2019
Quito, Ecuador

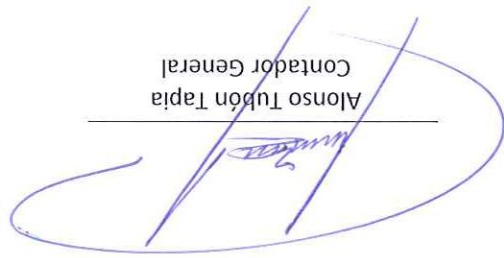
SERVICES
MARS Ecuador
SC - RNAE No. 860

[Signature]
Galo J. Intriago Q., Socio
RNCPA - 36171

Activo	Notas	2018	2017
--------	-------	------	------

Activo corriente:			
Efectivo en caja y bancos	7	4.716.965	199.619
Cuentas por cobrar comerciales	8	123.905	12.940
Otras cuentas por cobrar		50.215	-
Anticipos proveedores		-	3.900
Impuestos corrientes	15	12.850	-
Inmuebles disponibles para la venta	9	1.692.686	-
Otros activos	10	16.395	16.087
Total activo corriente		6.613.016	232.546
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	11	15.205.393	13.275.010
Activos por impuestos diferidos	15	52.875	-
Derechos de Cesión	12	-	1.604.634
Total activo no corriente		15.258.268	14.879.644
Total activo		21.871.284	15.112.190


William Marcovici Longaver
Representante Legal


Alonso Tujón Tapia
Contador General

Pasivo	Notas	2018	2017
--------	-------	------	------

Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras	13	2.612.170	1.750.358
Cuentas por pagar comerciales	14	77.797	240.386
Anticipos recibidos de clientes		312.024	22.440
Impuestos corrientes	15	221.976	158.976
Beneficios a los empleados	16	17.085	7.229
Total pasivo corriente		3.241.052	2.179.389
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras	13	8.104.954	4.054.801
Impuesto diferido	14	405.018	424.093
Beneficios a los empleados	16	350.598	139.097
Total pasivo no corriente		8.860.570	4.617.991
Total pasivo		12.101.622	6.797.380
Patrimonio			
Capital social	18	4.593.600	4.593.600
Reservas	18	123.412	123.412
Otros resultados integrales	18	(333)	763
Resultados acumulados	18	5.052.983	3.597.035
Total patrimonio		9.769.662	8.314.810
Total Pasivo y Patrimonio		21.871.284	15.112.190

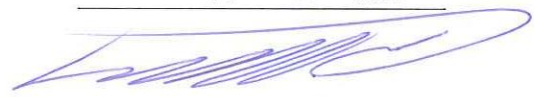
William Marcovici Longaver
Gerente General

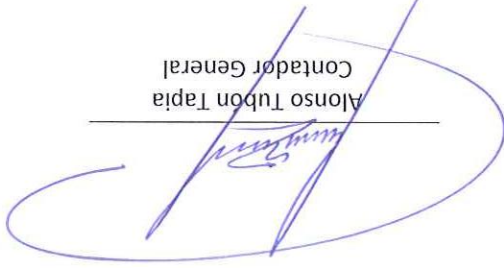
Alonso Tubon Tapia
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 45 son parte integral de los estados financieros.

Estado de resultados integrales			
	Notas	2018	2017

Actividades ordinarias:			
Ingresos operacionales	19	4.154.376	2.410.476
Gastos operacionales:			
Gastos administrativos	20	(546.514)	(157.742)
Gastos de ventas	21	(844.446)	(703.359)
Resultado operacional		2.763.416	1.549.375
Gastos financieros	22	(848.272)	(500.708)
Otros ingresos, netos		379	563.082
Resultado antes de impuesto a la renta		1.915.523	1.611.749
Impuesto a la renta corriente	15	(531.525)	(354.659)
Impuesto a la renta diferido	15	71.950	(19.075)
Utilidad del ejercicio		1.455.948	1.238.015
Otros resultados integrales	15	(1.096)	-
Resultado integral del año		1.454.852	1.238.015


William Marcovici Longaver
Gerente General


Alonso Tubon Tapia
Contador General

Inmobiliaria Etali C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Capital	Reserva legal	Otros Resultados integrales	Resultados acumulados					Total
				Reserva de capital	Provenientes de la adopción por primera vez de las	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total resultados acumulados	
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	7,050,669
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 de 2017	4,593,600	123,412	763	46,150	-	2,274,720	1,276,165	3,597,035	8,314,810
Utilidades no distribuidas	-	-	-	-	-	1,276,165	(1,276,165)	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	(1,096)	-	-	-	1,455,948	1,454,852	1,454,852
Saldo al 31 de diciembre de 2018	4,593,600	123,412	(333)	46,150	-	3,550,885	1,455,948	5,052,983	9,769,662

William Marcovici Longaver
Gerente General

Alonso Tubón Tapia
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 45 son parte integral de los estados financiero.

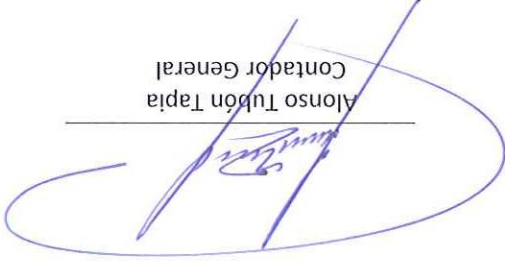
Al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Estado de Flujos de Efectivo		
	2018	2017
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes y otros	4.282.780	2.445.680
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.825.607)	(985.352)
Otros ingresos	379	563.081
Impuesto a la renta	(531.525)	(335.584)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación	1.926.027	1.687.825
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adiciones de propiedades de inversión	(2.320.646)	-
Derechos fiduciarios		(1.604.634)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(2.320.646)	(1.604.634)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	4.911.965	68.759
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	4.911.965	68.759
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	4.517.346	151.950
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	199.619	47.669
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4.716.965	199.619

Al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		2018	2017
Resultado integral del año		1.454.852	1.276.165
Ajustes por partidas que no requieren efectivo:			
Depreciación de propiedades de inversión		370.343	312.410
Jubilación patronal y desahucio		211.905	6.509
Cambios netos en activos - (aumento) disminución:			
Cuentas por cobrar comerciales		128.404	59.690
Impuestos corrientes		(65.725)	-
Otros activos		(308)	(2.047)
Cambios netos en pasivos - aumento (disminución):			
Cuentas por pagar comerciales		(226.821)	(71.314)
Impuestos corrientes		43.925	105.438
Beneficios a los empleados		9.452	974
Efectivo neto provisto en las actividades de operación		1.926.027	1.687.825


William Marcovici Longave
Gerente General


Alonso Tubón Tapia
Contador General

Las notas en las páginas 7 a 45 son parte integral de los estados financieros

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 Etalex 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 Administración de la Inmobiliaria.

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:

Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados en:		Norma
Nuevas normas:		
1 de enero de 2019	NIF 16 - Arrendamientos	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas El principal cambio radica en un modelo contable para los arrendamientos, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (se amortizará el activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo). Reemplaza a la NIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros
1 de enero de 2021	NIF 17 - Contrato de Seguros	
Modificaciones y/o interpretaciones		
1 de enero de 2019	NIF 3 y NIF 11 Enmienda	La NIF 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 NIF 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. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. 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 de 2019	NIC 12 - Enmienda	
1 de enero de 2019	NIC 23 - Enmienda	Esta modificación permite la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal. Clarifica cómo calcular el costo del servicio para el período actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.
1 de enero de 2019	NIF 9 Modificación a la	
1 de enero de 2019	Modificación a la NIC 19	

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 en la aplicación de las nuevas normas vigentes al 1 de enero de 2018:

- **En relación a la IFRS 9**, la inmobiliaria ha efectuado una evaluación de sus impactos que incluyó la determinación de brechas entre los criterios de clasificación y medición de instrumentos financieros con respecto a los criterios actualmente utilizados y la determinación del impacto de pasar a un modelo de pérdidas esperadas para la determinación del deterioro de sus activos financieros.

En base a la evaluación efectuada se ha determinado que no existen cambios significativos que afecten la clasificación y medición de sus activos financieros producto de la aplicación de la NIIF 9. Tampoco se han identificado impactos en las políticas contables para los pasivos financieros, ya que los nuevos requerimientos solo afectan la contabilidad para los pasivos que se encuentran designados a valor razonable con efecto en resultados, sobre los que la inmobiliaria al 31 de diciembre de 2018 no tiene, ni tampoco han existido reorganizaciones de deuda que pudieran verse afectadas por las nuevas aclaraciones sobre el tratamiento contable sobre modificación de pasivos.

En relación al nuevo modelo de deterioro, la norma requiere realizar el reconocimiento de pérdidas por deterioro basadas en pérdidas crediticias esperadas (PCE) en lugar de solo pérdidas crediticias incurridas según lo indicado en la NIC 39. Con base en las evaluaciones realizadas sobre la cartera de deudores comerciales al 31 de diciembre de 2018, la Corporación ha estimado que no hay un impacto significativo en la determinación de la provisión de pérdidas por deterioro, pero sí se modificará la política contable.

La fecha de adopción de esta nueva norma es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018. La Corporación aplicará esta norma en forma prospectiva, utilizando los recursos prácticos permitidos por la norma y dado que los efectos no son significativos los saldos comparativos para el ejercicio 2017 no serán restablecidos.

- **La NIIF 16 de Arrendamientos** requiere que los contratos de arrendamientos que actualmente son clasificados como operacionales, con una vigencia mayor a 12 meses, tengan un tratamiento contable similar al de los arrendamientos financieros. En términos generales, esto significa, que se deberá reconocer un activo por el derecho de uso de los bienes sujetos a contratos de arrendamiento operacional y un pasivo, equivalente al valor presente de los pagos asociados al contrato. En cuanto a los efectos sobre el resultado, los pagos de arriendo mensuales serán reemplazados por la depreciación del activo y el reconocimiento de un gasto financiero.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la inmobiliaria se encuentra evaluando el impacto de la adopción de esta norma de arrendamientos, incluyendo los efectos que pueda tener sobre covenants y otros indicadores financieros.

b) Bases de Medición

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

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 (d)	-	Deterioro de los activos
Nota 4 (e)	-	Propiedades de inversión
Nota 4 (f)	-	Beneficios a los empleados
Nota 4 (h)	-	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.

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Inmobiliaria ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen más adelante a todos los períodos presentados en los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

La Inmobiliaria ha aplicado la NIIF 15 y NIIF 9 desde el 1 de enero de 2018. Algunas otras nuevas normas también entran en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto significativo en los estados financieros de la Inmobiliaria. La Inmobiliaria ha seleccionado los métodos de transición para aplicar estas normas, la información comparativa incluida en los estados financieros no ha sido restablecida; excepto por la presentación por separado de la pérdida por deterioro de los deudores comerciales.

a) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos

La NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y las interpretaciones relacionadas.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de

control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

La inmobiliaria ha adoptado la NIIF 15 utilizando el método del efecto acumulado (sin soluciones prácticas), reconociendo el efecto de la aplicación inicial de esta norma en la fecha de adopción inicial (1 de enero de 2018). En consecuencia, la información presentada para 2017 no ha sido restablecida; es decir, está presentada, como fue informada previamente, de conformidad con la NIC 18. Adicionalmente, los requerimientos de revelación de información de la NIIF 15 no se han aplicado en general a la información comparativa.

Como se explica en la nota 1 a los estados financieros, la principal actividad por la que la inmobiliaria reconoce ingresos es el arrendamiento de inmuebles propios o de terceros, con base a lo antes mencionado, la Administración ha evaluado, que los contratos con sus principales clientes representan una sola obligación de desempeño y cuyos ingresos se reconocen en el momento en que se transfiere el control de la cartera negociada, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos anteriormente establecidos en NIC 18.

b) NIIF 16 Arrendamientos

La inmobiliaria está requerida a adoptar la NIIF 16 desde el 1 de enero de 2019 y ha evaluado el impacto de la estimación resultante de la aplicación de la NIIF 16 en los estados financieros adjuntos. La NIIF 16 introduce un solo modelo de reconocimiento para los contratos de arrendamiento. Los arrendatarios reconocerán un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. La Administración se encuentra en proceso de análisis del posible impacto.

c) Instrumentos Financieros

La NIIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La inmobiliaria llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

- Clasificación y Medición

Con base en la evaluación realizada, la inmobiliaria ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9. Las inversiones en instrumentos de patrimonio clasificadas como disponibles para la venta continuarán midiéndose a valor razonable con cambios en otro resultado integral, exceptuando aquellas para las cuales el costo representa la mejor estimación del valor razonable.

- Deterioro de Valor

La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cobrar por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La inmobiliaria eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados. Al 1 de enero de 2018, la aplicación del modelo de pérdidas esperadas para la determinación de la estimación de deterioro no ha tenido impacto en los estados financieros de la inmobiliaria.

- Contabilidad de Cobertura

Al 1 de enero de 2018, la inmobiliaria por su objeto social no maneja contabilidad de cobertura por lo que la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la inmobiliaria se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

i.

Activos Financieros

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de Activos Financieros

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

No obstante, la Inmobiliaria puede realizar las siguientes elecciones irrevocables en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Inmobiliaria podría irrevocablemente designar un activo financiero que cumple los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral para medirlo a valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento.

Costo Amortizado y Método de Tasa de Interés Efectiva

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

(VRCCORI)

Activos Financieros Clasificados a Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral

Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período. Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio. Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de Patrimonio Designados para ser Medidos a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales (VRCCORI)

En el reconocimiento inicial, la inmobiliaria puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de patrimonio para ser medidas a VRCCORI.

La designación como VRCCORI no está permitida, si el instrumento de patrimonio es mantenido para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la que se le aplica NIIF 3.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la inmobiliaria gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- es un derivado (excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio medidas a VRCCORI son inicialmente medidas a su valor razonable más costos de transacción. Posteriormente, son medidas a su valor razonable reconociendo las pérdidas y ganancias de cambios en el valor razonable en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultados al momento de vender los instrumentos de patrimonio, en su lugar, serán transferidas a resultados retenidos.

La Inmobiliaria ha designado todas sus inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidas para negociar a VRCCORI en la aplicación inicial de NIIF 9. Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Inmobiliaria tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Inmobiliaria reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Instrumentos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los activos financieros que no cumplen el criterio para ser medidos a costo amortizado o a VRCCORI son medidos a VRCR. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de patrimonio son clasificadas para ser medidas a VRCCR, a menos que la Inmobiliaria designe un instrumento de patrimonio que no sea mantenido para negociar o una contraprestación contingente originada en una combinación de negocios para ser medido a VRCCORI, en su reconocimiento inicial.

- Los activos financieros que han sido en el momento del reconocimiento inicial designados de forma irrevocable como medido a VRCCR, si tal designación elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso de la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de los mismos sobre bases diferentes. La Inmobiliaria no ha designado ningún instrumento financiero para ser medido a VRCCR.

Los activos financieros designados como VRCCR son medidos a valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas a valor razonable reconocidos en resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es incluida como ingresos financieros.

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 y bancos, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

- Cuentas por Cobrar Comerciales

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 comerciales se valorizan al costo, menos las pérdidas por deterioro. Las cuentas por cobrar comerciales se componen de clientes, otras cuentas por cobrar y compañías relacionadas.

d) Deterioro de los Activos

i. Deterioro de Activos Financieros

La inmobiliaria reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORL, cuentas por cobrar clientes, y otros deudores. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La inmobiliaria siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la inmobiliaria, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la inmobiliaria reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la inmobiliaria mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento. Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento Significativo en el Riesgo de Crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la inmobiliaria compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la inmobiliaria considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté

disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la inmobiliaria, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que ser relaciona con las operaciones principales de la inmobiliaria.

En particular, la siguiente información se tiene en consideración cuando se evalúa si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo actual o esperado en la clasificación de riesgo interna o externa (si esta disponible) del instrumento financiero;
- Un deterioro significativo en los indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, precios del swap de incumplimiento crediticio para el deudor, o la duración o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero has sido menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos actuales o pronosticados en el negocio, condiciones financieras o económicas que se espere ocasionen una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir con sus obligaciones financieras;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operacionales del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito sobre otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Cambios adversos significativos actuales o pronosticados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulten en una disminución significativa en la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones financieras.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la inmobiliaria presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 180 días, a menos que la inmobiliaria tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

No obstante, la inmobiliaria asume que el riesgo crediticio de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un bajo riesgo crediticio a la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo si:

- el instrumento financiero tiene un riesgo bajo de incumplimiento;
- el deudor tiene una capacidad robusta para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo en el corto plazo; y
- los cambios adversos en las condiciones económicas y de negocios en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducirán la capacidad del deudor para cumplir sus obligaciones contractuales de flujos de efectivo. La inmobiliaria considera que un activo

financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando tiene una clasificación crediticia interna o externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición globalmente entendida de riesgo crediticio.

Definición de incumplimiento

La inmobiliaria considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la inmobiliaria, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la inmobiliaria).

Independientemente del análisis anterior, la inmobiliaria considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 180 días, a menos que la inmobiliaria tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Política de Castigos

La inmobiliaria castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de cinco años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la inmobiliaria, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Medición y Reconocimiento de Pérdidas Crediticias Esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la inmobiliaria de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la inmobiliaria en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la inmobiliaria espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la inmobiliaria está obligada a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la inmobiliaria espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la inmobiliaria si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la inmobiliaria espera recibir si dispone del préstamo. Cuando la PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la inmobiliaria son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Inmobiliaria para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúan compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la inmobiliaria ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen, la inmobiliaria mide la corrección de valor por pérdidas a un importe equivalente a la PCE de los próximos doce meses a la fecha de reporte actual.

La inmobiliaria reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas, excepto para los instrumentos financieros que son medidos a VRCCORI, para los cuales la corrección de valor se reconoce en otros resultados integrales y se acumula en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral, y no reduce el valor en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en Cuentas de Activos Financieros

La inmobiliaria da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo

a un tercero. Si la inmobiliaria no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la inmobiliaria reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los importes que podría tener que pagar. Si la inmobiliaria retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la inmobiliaria continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los importes recibidos.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Adicionalmente, al dar de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado a VRCCORL, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral es reclasificada a resultados.

En contrario, al dar de baja una inversión en un instrumento de patrimonio el cual la inmobiliaria ha elegido en el reconocimiento inicial medirlo a VRCCORL, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en la reserva de ganancias y pérdidas sobre activos financieros medidos al valor razonable con cambios en otro resultado integral no es reclasificada a resultados, pero es transferida a resultados acumulados.

ii.

Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio

Clasificación como Deuda o Patrimonio

Los instrumentos de deuda y patrimonio emitidos por la inmobiliaria se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la inmobiliaria se reconocen por los importes recibidos, neto de los costos directos de emisión.

Pasivos Financieros

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo o a VRCCR.

- Pasivos Financieros Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultados (VRCCR)

Los pasivos financieros se clasifican al VRCCR cuando el pasivo financiero es (i) una contraprestación contingente que sería ser pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica IFRS 3, (iii) mantenido para negociar, o (iii) se designa a VRCCR.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- se compra o se incurre en él principalmente con el objetivo de venderlo en un futuro cercano; o
- en su reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la inmobiliaria gestiona conjuntamente y para la cual tiene evidencia de un patrón real reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

- es un derivado, excepto por los derivados que sean un contrato de garantía financiera o hayan sido designados como un instrumento de cobertura eficaz.
- Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero mantenido para negociar o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como VRCCR al momento del reconocimiento inicial si:

- Tal designación elimina o reduce significativamente alguna incongruencia en la medición o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos financieros o pasivos financieros o ambos, el cual se administra y evalúa sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con la documentada estrategia de inversión o de administración del riesgo de la inmobiliaria, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y NIIF 9 permita que la totalidad del contrato sea designado como a VRCCR.

Los pasivos financieros a VRCCR se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida en los cambios de valor razonable en el estado de resultados en la medida que no sean parte de una designada relación de cobertura. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier interés obtenido sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de ingresos/gastos financieros en el estado de resultados integral. Sin embargo, para pasivos financieros designados a VRCCR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo se reconoce en otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otros resultados integrales crearía o incrementaría una asimetría contable en resultados. El importe remanente del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero que son reconocidos en otros resultados integrales no son posteriormente reclasificados a resultados; en su lugar, son transferidos a resultados retenidos una vez dado de baja el pasivo financiero.

Las pérdidas o ganancias sobre contratos de garantía financiera o compromisos de préstamos emitidos por la inmobiliaria que sean designados por la inmobiliaria para ser medidos a VRCCR se reconocen en resultados.

Pasivos Financieros Medidos Posteriormente a Costo Amortizado

Los pasivos financieros que no sean:

- una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en Cuentas de Pasivos Financieros

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y son convertidos al tipo de cambio de cierre de cada período de reporte. Para pasivos financieros que son medidos a VRCCR, el componente de diferencia de cambio forma parte de las ganancias o pérdidas por valor razonable y se reconocen en resultados para pasivos financieros que no sean parte de una relación de cobertura.

La inmobiliaria da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la inmobiliaria se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

iiii. Deterioro de los 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 impuestos 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) 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:

Edificios	
Cuentas	Vidas útiles estimadas en años
	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.

f) 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 contrados 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 Empresa; 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 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

j) 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.

k) 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.

l) 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.

m) 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.

Exposición al Riesgo de Crédito

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

Cuentas		2018	2017
Activos financieros			
Effectivo en caja y bancos	4,716,965	199,619	
Cuentas por cobrar comerciales	123,905	12,940	
Otras cuentas por cobrar	50,215	-	
Total	4,891,085	212,559	

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 con el propósito de mantener como máximo dichos niveles.

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

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

Cuentas	2018	2017
Vigente y no deteriorados	123.905	10.329
Créditos vencidos	-	-
Vencida	-	2.989
De 1 a 90 días	-	-
Total	123.905	13.318

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

Cuentas	2018	2017
Saldo al inicio del año	378	378
Baja	(378)	-
Saldo al inicio del año	-	378

Efectivo en caja y bancos

La inmobiliaria mantenía efectivo en caja y bancos por US\$4.716.965 al 31 de diciembre de 2018 (US\$199.619 al 31 de diciembre de 2017), 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 Pacifico S. A.	AAA-	Class International Rating
Banco de la Producción S. A.	AAA-/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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 360 días	Sin vencimiento específico
---------	----------------	---------------------------------	----------------	----------------------------

Obligaciones Financieras	10.717.124	10.717.124	2.612.170	8.104.954
Cuentas por Pagar Comerciales	77.797	77.797	77.797	-
Beneficios a Empleados	367.683	367.683	17.085	350.598
31 de diciembre del 2018:	11.162.604	11.162.604	2.707.052	8.455.552

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
31 de diciembre del 2017:	6.191.871	6.191.871	1.997.973	4.193.898

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

Cuentas	Septiembre 2018	2017
Activo corriente	6.613.016	232.546
Pasivo corriente	3.241.052	2.179.389
Índice de liquidez	2,04	0,11

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	2018	2017
Total patrimonio	9.769.662	8.314.810
Total activo	21.871.284	15.112.190
Índice - ratio de capital sobre activos	0,45	0,55

7.

Efectivo en Caja y Bancos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, como efectivo en caja y bancos se componen de la siguiente manera:

Cuenta	2018	2017
Efectivo en caja	1.001.231	2.737
Efectivo en bancos	3.715.734	196.882
Total	4.716.965	199.619

8.

Cuentas por Cobrar Comerciales

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 como cuentas por cobrar comerciales se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales	-	2.989
Cuentas por cobrar relacionadas (Ver nota 17)	123.905	10.329
Menos: Estimación para deterioro	-	(378)
Total	123.905	12.940

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

9. Inmuebles disponibles para la Venta

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 como inmuebles disponibles para la venta se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Terreno (1)	1.692.686	-
Total	1.692.686	-

(1) Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 24 de septiembre del 2018 se autorizó la venta del inmueble propiedad de la inmobiliaria, con estos antecedentes se celebra la promesa de compraventa con fecha 3 de octubre del 2018 entre Tiendec S. A. y la inmobiliaria, donde se determina el precio de US\$1.700.000 valor que será cancelado por medio de una sola cuota por el precio íntegro y total en el momento de la celebración de la escritura de compraventa.

10. Otros Activos

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 como otros activos se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Póliza de Incendio	16.395	16.087
Total	16.395	16.087

11. Propiedades de Inversión

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 como propiedades de inversión se componen como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
----------	----------	-----------	-------

Costo:

Saldos al 31 de diciembre de 2016	6.717.533	7.796.822	14.514.355
Saldos al 31 de diciembre de 2017	6.717.533	7.796.822	14.514.355
Adiciones	1.672.766	2.320.646	3.993.412
Saldos al 31 de diciembre del 2018	8.390.299	10.117.468	18.507.767

Depreciación acumulada:

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
Depreciación	-	2.063.029	2.063.029
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	3.302.374	3.302.374

Valor neto en libros:

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 del 2018	8.390.299	6.815.094	15.205.393

Al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, los terrenos y edificaciones han sido preñados para garantizar los préstamos de la Inmobiliaria (Véase nota 12). Los terrenos y edificaciones respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipoteca, a excepción de dos inmuebles que no se encuentran hipotecados por US\$18.000 y US\$270.000.

12. 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	2018	2017
Fideicomiso Recreo Plaza	3-Jun-13	Cesión de Derechos de Promesa de compra venta	-	1.604.634
Total			-	1.604.634

13. 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 interés y liquidez (véase nota 6 (c)).

Un resumen de los préstamos y obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Cuentas	2018	2017
Pasivos corrientes:		
Obligaciones Financieras		
Banco de la Producción Produbanco S.A.	2.558.092	1.403.160
Banco Promérica Costa Rica	-	313.098
Interés por pagar	54.078	34.100
Pasivos no corrientes:		
Banco de la Producción Produbanco S.A.	8.104.954	2.989.041
Banco Promérica Costa Rica	-	1.065.760
Total	10.717.124	5.805.159

Las obligaciones financieras y los términos de reembolso al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 se detallan a continuación:

Cuentas	Tasa de interés nominal TPR	2018	2017
Porción corriente:			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	7,73% - 8,50%	2.558.092	1.403.160
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	7,25%	-	313.098
Interés por pagar		54.078	34.100
Porción no corriente:			
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	7,73% - 8,50%	8.104.954	2.989.041
Préstamos bancarios con garantía hipotecaria	7,25%	-	1.065.760
Total		10.717.124	5.805.159

Los vencimientos anuales del capital de las obligaciones financieras a corto y largo plazo por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2018 son como siguen:

Año	US\$ Dólar
2019	2.621.683
2020	2.629.514
2021	2.588.860
2022	2.416.256
2023	460.811
	10.717.124

14.

Cuentas por Pagar Comerciales

El siguiente es un resumen de las cuentas por pagar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017:

Cuentas	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores de servicios	77.797	240.386
Total	77.797	240.386

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

15.

Impuestos Corrientes

Los saldos que se muestran en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, como pasivos por impuestos corrientes, se componen como sigue:

Cuentas	2018	2017
Activo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Retención en la fuente del IVA	12.850	-
Saldo al 30 de septiembre de 2018	12.850	-
Pasivo por:		
Servicio de Rentas Internas:		
Impuesto a la renta	218.554	150.570
Retención Iva	200	-
Impuesto al valor agregado (IVA)	-	8.007
Retención en la fuente	3.222	399
Saldo al 30 de septiembre de 2018	221.976	158.976

Gasto por impuesto sobre la Renta

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

Cuentas	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	531.525	354.659
Impuesto a la renta diferido	(71.950)	(19.075)
Total	459.575	335.584

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana corporativa es el 25% (22% en el 2017). 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 25% (22% en el 2017) a la entidad antes de impuesto a la renta:

Cuentas	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	1.915.523	1.611.749
Más (menos):		
Gastos no deducibles	210.576	338
Base imponible	2.126.099	1.612.087
Impuesto a la renta causado	531.525	354.659
Anticipo impuesto a la renta	91.685	81.021

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	2018	2017
Saldo al inicio del año	150.570	17.796
Provisión cargada al gasto	531.525	354.659
Pago por impuesto a la renta del año anterior	(150.570)	(17.796)
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(312.971)	(204.089)
Saldo al final del año	218.554	150.570

Impuesto a la renta diferido

Los impuestos diferido son atribuibles a lo siguiente:

Cuentas	Saldo al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldo al fin del año
---------	---------------------------------	------------------------------------	----------------------------

Activo por impuesto diferido:	-	52.875	52.875
Jubilación patronal y desahucio	-	52.875	52.875

Pasivo por impuesto diferido:	424.093	19.075	443.168
Costos atribuido de activos	424.093	19.075	443.168
Total	424.093	71.950	390.293

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.

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 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.

Para el año 2018 y 2017, la Inmobiliaria no está obligada a efectuar el estudio de precios de transferencia, debido a que el monto de las transacciones anuales con partes relacionadas es menor al mínimo

requerido por las disposiciones legales, por lo que la Administración considera que no está requerida a presentar el Informe de Precios de Transferencia.

El 29 de diciembre de 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Reglamento a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero de 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

- Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto de 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

i. Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios que se inicien a partir de agosto de 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores prioritarios industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

ii. Exoneración del impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

iii. Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

- iv. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inician a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la Renta

Ingresos

- v. Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- vi. Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.

- vii. Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico; infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sostenibles; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- viii. Los administradores u operadores de ZED, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- ix. Se establece que la deducibilidad en el impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- x. Los ingresos gravables obtenidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos

permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

- xi. La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la Enajenación de Acciones

- xii. Se establece un impuesto a la renta único a 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 derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de impuesto a la Renta

- xiii. Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- xiv. Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- xv. Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA

- xvi. El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago

- xvii. Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años

- xviii. Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- xix. Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD

xx. Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

xxi. Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

xxii. Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo a Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016

xxiii. Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

16. Beneficios a los Empleados

El detalle de los beneficios a los empleados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Cuentas		2018	2017
Corriente:			
Beneficios sociales			
		17.085	7.229
No corriente:			
Indemnización por desahucio			
		100.688	39.000
Jubilación patronal			
		249.910	100.097
		350.598	139.097

(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 2018 y 2017, es como sigue:

Cuentas			
Jubilación	Indemnización	Total	
Saldo al 31 de diciembre del 2016			
95.088	37.500	132.588	
Provisión cargada al gasto			
5.009	1.500	6.509	
Saldo al 31 de diciembre del 2017			
100.097	39.000	139.097	
Provisión cargada al gasto			
148.717	63.188	211.905	
1.096	-	1.096	
Resultados actuariales			
249.910	102.188	352.098	
Saldo al 31 de diciembre del 2018			

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 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 intencionalmente 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:

17.

Partes Relacionadas

Cuentas	2018	2017
Tasa de descuento	8,21%	8,34%
Tasa de incremento salarial	3,91%	3,97%
Tasa de rotación (promedio)	0,00%	0,00%

El detalle de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

Parte relacionada	2018	2017
Otras cuentas por cobrar		Cuentas por pagar
Otras cuentas por pagar		Otras cuentas por cobrar

Comercial Etalex C. A.	123.905	-	10.329	-
Total	123.905	-	10.329	-

Transacciones con Partes Relacionadas:

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

Cuentas	Ingresos / Gastos:	Servicios prestados	Total Ingresos

2018	Comercial Etalex C. A.	2.665.264	2.042.361
	Tiendec S. A.	1.357.241	1.123.419
Total		4.022.505	3.165.780

Cuentas	Ingresos / Gastos:	Servicios prestados	Total Ingresos

2017	Comercial Etalex C. A.	1.889.867	1.889.867
Total		1.889.867	1.889.867

Compensaciones Recibidas por los Ejecutivos Claves de la Inmobiliaria:

Cuentas	2018	2017

Sueldos	179.000	72.000
Total	179.000	72.000

18.

Patrimonio

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2018 está conformado, por US\$4.593.600 (US\$4.593.600 al 31 de diciembre de 2017) 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 89.10% por Vanda Trustee Limited, Compañía domiciliada en Nueva Zelanda, el 10% por Holdink S. A., Compañía domiciliada en Ecuador y el 0.90% por Red Mountain 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.

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).

19.

Ingresos Operacionales

La composición de ingresos por actividades ordinarias de los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Cuentas	2018	2017
Arriendo de bienes inmuebles	3.423.388	2.410.476
Expensas	730.988	-
Total	4.154.376	2.410.476

20. Gastos de Administración

La composición de gastos de administración de los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 30 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Cuentas	2018	2017
Sueldos y beneficios sociales	215.659	86.746
Jubilación patronal y desahucio	210.405	6.509
Impuestos y contribuciones	59.615	17.300
Honorarios	40.880	36.599
Otros gastos	17.269	1.782
Seguros	1.486	
Comisiones	1.200	8.806
Total	546.514	157.742

21.

Gastos de Ventas

La composición de los gastos de ventas de los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 son los siguientes:

Cuentas	2018	2017
Depreciación	370.343	312.409
Impuestos y contribuciones	320.875	301.056
Materiales de construcción	69.498	20.395
Servicios básicos	58.758	50.172
Seguros	21.446	19.327
Honorarios	750	-
Total	844.446	703.359

22.

Gastos Financieros

Un resumen de los gastos financieros obtenidos durante los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

Cuentas	2018	2017
Intereses préstamos	796.619	498.205
Gastos bancarios	51.653	2.503
Total	848.272	500.708

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

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta el 25 de marzo de 2019, 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.

* * * * *