

**NOTAS DEL CONTADOR
ESTRUCTURA DE NOTAS EN NIIF COMPLETAS
EJERCICIO ECONOMICO 2017**

INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA

Nombre de la compañía:	INMOBILIARIA JUEDRO S.A.
Registro Unico de Contribuyentes:	0990669872001
Fecha de Constitución:	Diciembre 23 de 1983
Nombre del Representante Legal:	Roberto Andrés Aguirre Román
Domicilio Legal:	Av. Carlos Luis Plaza Dañin s/n. y Av. Democracia.
Actividad Principal:	Compra, Venta, Alquiler y Explotacion de Bienes Inmuebles
Correo electrónico:	mafer_palma93@hotmail.com
Teléfono:	04.2.284010

1. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

2. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Los fondos se mantienen en bancos locales y son de libre disponibilidad y no generan intereses.

3. PARTE RELACIONADA

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	<u>País</u>	<u>US\$</u>
Por cobrar:		
Comercializadora de Productos S. A. COPROMAR	Ecuador	3,240
Compañía Agrícola Ganadera S. A.	Ecuador	122,870
Inmuebles de arriendo "I.D.A.S.A" S.A.	Ecuador	6,700
		<u>132,810</u>
Por pagar:		
Corporación Real Ltda. (*)	Ecuador	81,955
Aguirre Barriga Julio José	Ecuador	13,092

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>País</u>	<u>US\$</u>
Aguirre Barriga Juan Gabriel	Ecuador	1,063
Aguirre Barriga Andrés Eduardo	Ecuador	9,445
Aguirre Román Roberto	Ecuador	7,960
Aguirre Román Eduardo (*)	Ecuador	7,966
Aguirre Román Julio	Ecuador	7,960
Aguirre Román Augusto(*)	Ecuador	503
Otros	Ecuador	9,367
		<u>139,311</u>

(*) Saldo incluye dividendos declarados en el año 2015.

Los saldos pendientes por cobrar y por pagar a partes relacionadas no están garantizados, no devengan intereses y son pagaderos en efectivo.

Durante el año 2017, se efectuaron las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamiento		
Negocios Industriales Real "N.I.R.S.A." S.		
A.		
(1) 60,000	60,000	60,000
Copromar Cía. Ltda.	18,000	18,000
Procesadora Posorja PROPOSORJA S.A.		
(2) 12,000	12,000	12,000
	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

(1) Con fecha 2 de enero de 2014, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a sus relacionadas con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.

(2) Con fecha 10 de febrero de 2015, la Compañía suscribió contratos de arrendamiento de instalaciones a su relacionada con un plazo de 2 años, renovable automáticamente.

4. PROPIEDAD DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de propiedades de inversión se formaba de la siguiente manera

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre 2017			Al 31 de diciembre 2016			6
Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	Costo	Depre- ciación acumu- lada	Valor neto	
Sa						1,328
1,281,408	-	1,281,408	1,281,408	-	1,281,408	
1,330,650	(209,386)	1,070,264	1,330,650	(202,405)	1,137,245	
<u>2,621,058</u>	<u>(209,386)</u>	<u>2,351,672</u>	<u>2,621,058</u>	<u>(202,405)</u>	<u>2,418,653</u>)
Saldo inicio			2,418,653		1,829,328)
Más (menos):						-
Adiciones	(1)		-		611,100)
Ajuste			<u>2017</u>	<u>2016</u>	23,382	-
Deprecia					<u>(45,157)</u>	-
Saldo al			2,418,653	1,829,328	<u>2,418,653</u>	-
Más (menos):						
Adiciones	(1)		-	611,100		
Ajuste	(2)		-	23,382		
Depreciación			<u>(66,981)</u>	<u>(45,157)</u>		
Saldo al final			<u>2,351,672</u>	<u>2,418,653</u>		

(1) Durante el año 2016, la Compañía adquirió un bien inmueble (terreno y edificio) denominado "Bolocentro" ubicado en Plaza Dañin, con la finalidad de arrendarlo a terceros. Esta adquisición fue financiada a través de un préstamo bancario (Véase Nota 9).

(2) Corresponde a un ajuste en la depreciación acumulada de la propiedad de inversión (Véase Nota 13(d)).

Durante los años 2017 y 2016, las propiedades de inversión generaron ingresos por arrendamiento por 90,000, anualmente.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las obligaciones financieras y detalle de la tasa de interés y vencimiento es la siguiente:

<u>Acreedor</u>	<u>Tasas de interés</u>	<u>Vencimientos hasta</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Total</u>
2017					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	<u>176.701</u>	<u>335.417</u>	<u>512.118</u>
2016					
Banco Bolivariano C. A. (1)	8.00% (f)	Noviembre de 2020	<u>177.265</u>	<u>510.417</u>	<u>687.762</u>

(1) La Compañía en el año 2016 contrató un préstamo con la finalidad de adquirir el bien inmueble "Bolocentro" ubicado en la Av. Plaza Dañin (Véase Nota 8).

(f) Tasa de interés fija-

6. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar y por pagar se formaba de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Por recuperar:		
Retenciones impuesto a la renta	<u>7.680</u>	<u>-</u>
	<u>7.680</u>	<u>-</u>
Por pagar:		
Impuesto al Valor Agregado (IVA)	507	350
Impuesto a la renta por pagar (Véase literal (b)) (1)	1.532	1.532
Retenciones impuesto a la renta	<u>21</u>	<u>-</u>
	<u>2.150</u>	<u>1.882</u>

(1) Según declaración del formulario 101 del año 2016 con fecha 25 de abril de 2017 no se declaró impuesto a la renta

Notas a los estados financieros (continuación)

por pagar.

(b) Impuesto a la renta

Reconocido en resultados del año-

El gasto por impuesto a la renta corriente que se muestra en el estado de resultados integrales de los años 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	-	14,864
Impuesto a la renta diferido	<u>29,408</u>	<u>(9,935)</u>
	<u>29,408</u>	<u>4,929</u>

Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2017 y 2016 fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) utilidad antes de la provisión para impuesto a la renta	(61,184)	17,783
Más- Gastos no deducibles	<u>59,621</u>	<u>49,778</u>
(Perdida) utilidad gravable	(1,563)	67,501
Tasa de impuesto	<u>25%</u>	<u>22%</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente (1)	<u>-</u>	<u>14,864</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>5,269</u>	<u>-</u>

(1) La Compañía se acoge a la rebaja del 100% del anticipo mínimo acorde al Decreto Ejecutivo 210 de diciembre de 2017, que establece que las compañías cuyos ingresos brutos anuales menor a 500,000 se

Notas a los estados financieros (continuación)

efectúa la rebaja del 100% de anticipo de impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del saldo del impuesto a la renta por cobrar y pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión para impuesto a la renta corriente	-	14,864
Menos-		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	-	(6,132)
Retenciones en la fuente del año	<u>(7,080)</u>	<u>(7,200)</u>
Impuesto a la renta corriente por (cobrar) pagar	<u>(7,080)</u>	<u>1,532</u>

(c) Impuesto diferido-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo por impuesto diferido se formaba de la siguiente manera:

	<u>Estado de situación</u>		<u>Estado de resultados</u>	
	<u>financiera</u>		<u>integrales (débito)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Diferencias temporarias</i>				
Ajuste por depreciación de activos fijos revaluados	<u>(183,599)</u>	<u>(154,191)</u>	<u>(29,408)</u>	<u>9,935</u>
Efecto en el impuesto diferido en resultados			<u>(29,408)</u>	<u>9,935</u>
Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(183,599)</u>	<u>(154,191)</u>		

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Otros asuntos relacionados con Impuesto a la renta

Situación tributaria-

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

Determinación y pago del impuesto a la renta-

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

Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tasa de impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales adicionales.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, los 3 puntos porcentuales adicionales a la tasa de impuesto a la renta se aplicarán sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tasa de impuesto a la renta más 3 puntos porcentuales adicionales a toda la base imponible, a la sociedad que incumpla con el deber de informar la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

Anticipo del impuesto a la renta-

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

Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por

Notas a los estados financieros (continuación)

sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del impuesto a la renta.

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades.

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades.

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración del impuesto a la renta.

Enajenación de acciones y participaciones

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

(d) Reformas tributarias-

Durante el año 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el Registro Oficial No. 150 el 29 de diciembre de 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando sociedad

Notas a los estados financieros (continuación)

tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1,000) sea deducible para el cálculo del impuesto a la renta y el crédito tributario para el impuesto al valor agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario.

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>País</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Aportaciones de capital (Dólares)</u>	<u>Participación accionaria</u>
Corporación Real Corprealsa S. A.	Ecuador	13,798	0,4	5,519,2	99,99%
Juan Eduardo Aguirre Román	Ecuador	1	0,4	0,4	0,01%
Julio Augusto Aguirre Román	Ecuador	1	0,4	0,4	0,01%
		<u>13,800</u>		<u>5,520,0</u>	

8. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de utilidades retenidas incluye:

(a) Reserva de capital-

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de la reserva de capital por 394,528 generado hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) debe ser transferido al patrimonio a la cuenta resultados acumulados y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último año concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Con fecha 21 de abril de 2017, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió compensar con el saldo acreedor de esta reserva las pérdidas acumulados al 31 de diciembre del 2016 por 136,182.

(b) Ajustes por adopción por primera vez de las NIIF

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si las hubiere o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

(c) Dividendos declarados-

Con fecha 5 de octubre de 2015, según acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas se resolvió la distribución de dividendos por las utilidades de los años 2007 al 2014 por 81,966, así también se estableció que para el pago de dichos dividendos se considere la liquidez de la Compañía y que dicho pago no afecte la liquidez necesaria para el desarrollo de ordinario de sus actividades.

(d) Ajustes de años anteriores-

Corresponde principalmente al efecto del pasivo por impuesto diferido relacionado a la revalorización del bien inmueble (terreno y edificio) realizada en el año 2012 como parte de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por 164,125 e incluye un ajuste de la depreciación acumulada de las propiedades de inversión por 23,382.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE OPERACIÓN

Por los años 2017 y 2016, los gastos de administración y operación se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación (Véase Nota 8)	66,981	45,157
Impuestos y contribuciones	22,571	10,216
Otros	14,704	8,250
	<u>104,256</u>	<u>63,623</u>

11. ESTIMACIÓN DEL VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en los siguientes niveles de la jerarquía de valor razonable:

Nivel 2-

Instrumentos financieros a tasa fija – El valor razonable de los pasivos financieros (obligaciones financieras) que se encuentran a tasa fija, se determina comparando las tasas de interés del mercado en el momento de su reconocimiento inicial con las tasas de mercado actuales relacionadas con instrumentos financieros similares.

Estos instrumentos se clasifican en el Nivel 2 de la jerarquía de valor razonable. Cuando no se cuenta con precios de mercado, se usa el modelo de flujo de efectivo descontado en base a la curva de rendimiento de la tasa de interés por el plazo que queda por vencer.

12. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las principales herramientas de la Compañía comprenden principalmente el efectivo. El propósito principal de estas herramientas financieras es aumentar el capital de trabajo y capital financiero de inversión para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos y pasivos financieros como cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y acreedores comerciales, que son generados directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, las que se resumen en las secciones siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran el riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar), sin embargo, este se considera menor ya que sus clientes son compañías relacionadas.

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo en caja y bancos, consideradas adecuadas por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de los pasivos financieros a la fecha de estado de situación financiera sobre la base de los importes no descontados:

	Hasta 3 meses	Más de 3 meses y menos de 6 meses	Más de 6 meses y menos de 12 meses	Más de 12 meses	Total
Al 31 de diciembre de 2017					
Obligación financiera (1)	53,677	52,993	103,218	362,636	572,524
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	6,279	-	-	-	6,279
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	139,311	-	139,311
	<u>59,956</u>	<u>52,993</u>	<u>242,529</u>	<u>362,636</u>	<u>718,114</u>
Al 31 de diciembre de 2016					
Obligación financiera (1)	57,176	56,570	110,334	572,522	796,602
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,011	-	134	-	1,145
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	139,311	-	139,311
	<u>58,187</u>	<u>56,570</u>	<u>249,779</u>	<u>572,522</u>	<u>937,058</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

13. GESTION DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para el accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar los pagos de dividendos a los accionistas. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando una ratio de endeudamiento, definido como el cociente entre la deuda neta y el capital total más la deuda neta.

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total obligaciones financieras, acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas y otras cuentas por pagar	657,708	828,158
(-) Efectivo en bancos	(176,548)	(348,603)
Deuda neta	481,160	479,555
Total patrimonio	1,824,653	1,915,245
Total deuda neta y patrimonio	<u>2,305,813</u>	<u>2,394,800</u>
Ratio de apalancamiento	<u>21%</u>	<u>20%</u>

14. GARANTIAS

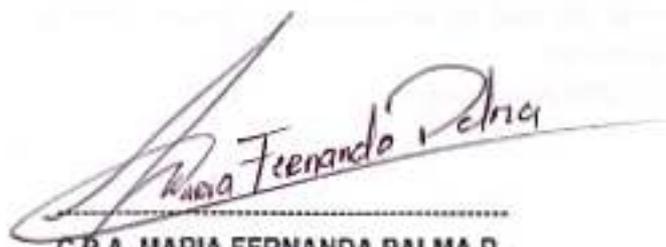
Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía entregó los siguientes activos en garantía de operaciones crediticias de partes relacionadas:

<u>Tipo de garantía</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
Hipoteca Abierta	Inmueble ubicado en La Atarazana que garantiza una operación de Negocios Industriales Real "NIRSA" S. A.

Notas a los estados financieros (continuación)

15. EVENTOS SUBSECUENTES

El período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.



.....
C.P.A. MARIA FERNANDA PALMA R.
RUC: 0931633168001
INMOBILIARIA JUEDRO S.A.