

INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros

Años terminados

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Años terminados al 31 de diciembre del 2013 Y 2012

<u>INDICE DE CONTENIDO</u>	<u>Página</u>
Dictamen de los auditores independientes	2 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 – 8
Notas a los estados financieros	9 – 27

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
ORI	-	Otros Resultados Integrales
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
LRTI	-	Ley de Régimen Tributario Interno
RALRTI	-	Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA GAVICH S.A.
Samborondon, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GAVICH S.A.** los cuales incluyen los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y, un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en US Dólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Guayaquil

Av. Miguel H. Alcívar y Eleodoro Arboleda
Edificio Plaza Center Piso 3, Oficina 306
Telf.: +593 (4) 2280318 | 2290006 | 2290025

Quito

Avenida de los Shyrís y Suecia
Edificio Renazzo Plaza Piso 4, Ofi. 409
Telf.: +593 (2) 3331027 | 2262908

ohm@ohmecuador.com | www.ohmecuador.com | www.ggi.com

Opinión:

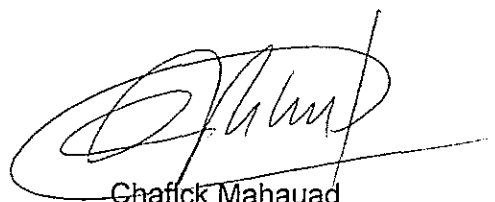
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA GAVICH S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF descritas en la Nota B.

Párrafo de énfasis:

5. En cumplimiento del cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías, **INMOBILIARIA GAVICH S.A.** adoptó Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para el ejercicio 2012, registrando los asientos de ajuste el 1 de enero del 2012 de acuerdo con NIIF 1; Adopción por Primera Vez. Durante el año 2013, la Administración de la Compañía identificó partidas que debieron incluirse como parte de los ajustes de adopción por primera vez y, en aplicación de NIC 8: Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores, decidió re-expresar los saldos reportados al 31 de diciembre del 2012. De esta forma, los estados financieros presentados al 31 de diciembre 2013 cumplen con los principios de comparabilidad que establece el párrafo 38 de NIC 1: Presentación de Estados Financieros. En la **Nota D** de los estados financieros, se presentan los ajustes por adopción de NIIF y la re-expresión de saldos correspondiente.

OHM & Co.

20 de mayo del 2013
Guayaquil, Ecuador



Chafick Mahauad
Superintendencia de Compañías
RNAE – 833

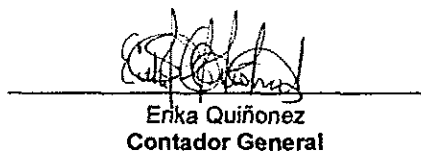
INMOBILIARIA GAVICH S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
<u>ACTIVO</u>			
Activo corriente:			
Efectivo	<i>Nota E</i>	22,028	3,920
Cuentas por cobrar comerciales		6,654	19,023
Activos por impuestos corrientes	<i>Nota F</i>	20,066	25,428
Otras cuentas por cobrar	<i>Nota G</i>	286,145	238,013
		<u>334,893</u>	<u>286,384</u>
Activo no corriente:			
Propiedad Planta y Equipo	<i>Nota H</i>	4,033,768	3,970,694
Derechos Fiduciarios	<i>Nota I</i>	199,236	199,236
Otros activos no corrientes		4,156	
		<u>4,237,160</u>	<u>4,169,930</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>4,572,053</u>	<u>4,456,314</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas y documento por pagar		18,624	16,462
Impuestos por pagar		4,084	15,918
Beneficios de ley a empleados		29,816	46,402
Porción corriente de obligaciones a largo plazo	<i>Nota J</i>	7,172	
		<u>59,696</u>	<u>78,782</u>
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras largo plazo	<i>Nota J</i>	23,323	-
TOTAL DEL PASIVO		<u>83,019</u>	<u>78,782</u>
PATRIMONIO			
Capital social		51,000	51,000
Reservas		216,285	216,285
Resultados acumulados		4,221,749	4,110,247
TOTAL DEL PATRIMONIO	<i>Nota K</i>	<u>4,489,034</u>	<u>4,377,532</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>4,572,053</u>	<u>4,456,314</u>



David Gavilanes
Gerente General



Enka Quiñonez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

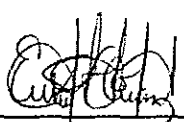
INMOBILIARIA GAVICH S.A.**ESTADO DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Ingresos de actividades ordinarias	<i>Nota L</i>	258,531	263,023
Utilida bruta		258,531	263,023
Gastos administrativos	<i>Nota M</i>	(279,553)	(391,492)
Gastos financieros		(1,773)	(1,486)
Utilidad operacional		(22,795)	(129,955)
Participación en utilidades de asociada	<i>Nota I</i>	188,038	167,307
Utilidad antes de impuesto y participación de los trabajadores en las utilidades		165,243	37,352
Participación de trabajadores en la utilidades	<i>Nota N</i>	(24,786)	(5,603)
Impuesto a la renta	<i>Nota N</i>	(28,955)	(5,770)
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		111,502	25,979



David Gavilanes
Gerente General



Erika Quiñonez
Contador General

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA DAVICH S.A.

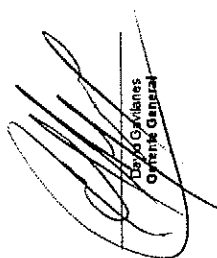
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

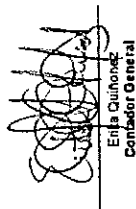
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Capital		Reservas				Resultados acumulados			Total de Resultados Acumulados	Total Patrimonio
	Social	Suscrito no pagado	Total de Capital	Reserva legal	Reserva Facultativa	Reserva por valuación	Reserva de capital	Ajustes por adopción NIIF primera vez	Ganancias (Pérdidas) acumuladas		
Saldos al 1 de enero del 2012	200,000	(149,000)	51,000	16,175	1,725	196,846	1,539	-	277,873	277,873	545,158
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	25,979	25,979	25,979
Ajustes por implementación NIIF primera vez	-	-	-	-	-	-	-	3,806,395	-	3,806,395	3,806,395
Saldos al 31 de diciembre del 2012	200,000	(149,000)	51,000	16,175	1,725	196,846	1,539	3,806,395	303,852	4,110,247	4,377,532
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	111,502	111,502	111,502
Saldos al 31 de diciembre del 2013	200,000	(149,000)	51,000	16,175	1,725	196,846	1,539	3,806,395	415,354	4,221,749	4,439,034

Nota D

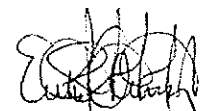

David Gavilanes
Gerente General


Enita Quiñonez
Contador General

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	270,900	263,023
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(311,320)	(393,733)
Gastos financieros	(1,773)	(1,486)
Participación en las utilidades de la asociada	188,038	167,307
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	145,845	35,111
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	<i>Nota H</i> (115,379)	
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de las actividades de inversión	(115,379)	-
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos y cobros a accionistas	<i>Nota G</i> (83,293)	(89,771)
Prestamos otorgados a relacionadas	<i>Nota G</i> 40,440	47,871
Financiamiento pagado a instituciones financieras	<i>Nota J</i> 23,323	(6,179)
Porción corriente de obligaciones largo plazo	<i>Nota J</i> 7,172	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(12,358)	(48,079)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO	18,108	(12,968)
Saldo del efectivo al inicio del año	3,920	16,888
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	22,028	3,920

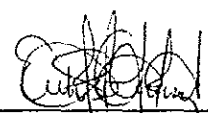

 David Gavilanes
 Gerente General


 Erika Quiñonez
 Contador General

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 (Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	111,502	25,979
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Baja de propiedad, planta y equipo	<i>Nota H</i> 295	(657)
Depreciación de propiedad, planta y equipo	<i>Nota H</i> 52,010	41,175
Provisión de participación de los trabajadores en las utilidades	<i>Nota N</i> 24,786	5,603
Provisión del impuesto a la renta	<i>Nota N</i> 28,955	5,770
Provisión de intereses y comisiones	(4,156)	-
	<u>213,392</u>	<u>77,870</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Disminución en cuentas por cobrar comerciales	12,369	56,291
Aumento en otras cuentas deudoras	(28,872)	(96,625)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	2,162	(15,502)
(Disminución) Aumento en otras cuentas acreedoras	(53,206)	13,077
	<u>(67,547)</u>	<u>(42,759)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>145,845</u>	<u>35,111</u>


 David Gavilanes
 Gerente General


 Erika Quiñonez
 Contador General

A. INMOBILIARIA GAVICH S.A.:

Antecedentes:

La Compañía fue constituida mediante escritura pública el 30 de diciembre de 1982 en la ciudad de Guayaquil, bajo la razón social de Inmobiliaria Gavich S.A. A la fecha de su constitución sus accionistas eran: Agrícola San Luis Cía. Ltda., Lilia Chiliza de Gavilanes, Ángel Gustavo Gavilanes Velarde, Ángel Alberto Chiliza y Flavio Rocafuerte Veloz.

Actualmente sus accionistas son David Enrique Gavilanes Chiliza propietario de 199,600 acciones y Lilia Trinidad Chiliza de Gavilanes, propietaria de 400 acciones. Estas son acciones ordinarias con un valor nominativo de US\$ 1 cada una. El accionista mayoritario fue designado como Gerente General de la Compañía, mediante nombramiento emitido y firmado por el presidente de la junta de accionistas el 19 de mayo del 2009, por un período de 5 años.

La compañía tiene principales actividades económicas la de enseñanza primaria y secundaria, y el alquiler de bienes inmuebles. Se rige bajo las normas societarias, tributarias y demás reglamentos o resoluciones emitidas por las autoridades competentes.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en éstas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IAASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, emitida en la Resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006. En cumplimiento con el cronograma de implementación establecido por la Superintendencia de Compañías, INMOBILIARIA GAVICH S.A.. Implementó las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2012, cuyo efecto por adopción por primera vez se debía registrar en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011.

Medición:

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

A. INMOBILIARIA GAVICH S.A.: (Continuación)

Elaboración de estados financieros y reportes:

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el período. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas para la preparación de los estados financieros:

1. Efectivo:

La NIC 7 establece el tratamiento y la descripción de la naturaleza de estas cuentas. Esta cuenta comprende los valores mantenidos en caja y en las diferentes cuentas bancarias.

2. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

2.1. Activos financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

Reconocimiento Inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los estados unidos de américa, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones; los sobregiros bancarios se reclasifican al pasivo corriente y se presentan como tales.

El párrafo 7 de la NIC 7 establece que son equivalentes del efectivo las inversiones o similares que puedan ser convertidas fácilmente en una cantidad determinada de efectivo dentro de un plazo de vencimiento no mayor a tres meses desde la fecha de su adquisición y cuyo propósito es el cumplir con compromisos de pagos a corto plazo.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio y la venta de bienes; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del servicio y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide disminuyendo la estimación para incobrables con cargo a resultados. La compañía no ha registrado la provisión por cuentas incobrables, porque considera que su cartera es cobrable.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía evalúa la posibilidad de alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

2.2. Pasivos Financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del periodo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es de corto plazo y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9, los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; la diferencia entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

3. Derechos Fiduciarios:

Se registran inicialmente al costo por el valor de la inversión realizada y se ajustan anualmente contra resultados aplicando el método de participación. Este ajuste se realiza en base a los estados financieros proporcionados por la Administración de los Fideicomisos; si no se dispone de información financiera fiable, la compañía mantiene su inversión al costo.

4. Propiedad, planta y equipo:

4.1. Reconocimiento y medición inicial:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden mobiliarios de oficina, equipos de oficina, áreas deportivas, equipos de computación, vehículos, edificios, instalaciones, jardinería, equipos y accesorios de vehículos y otras edificaciones; su clasificación se determina al momento de su registro inicial.

Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de los muebles y enseres, vehículos y equipos. Los gastos por mantenimiento y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registra contra resultados del período en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

4.2. Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del período en que ocurren.

Al término de cada periodo, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 62 de NIC 16. La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Mobiliarios de oficina	10	10%
Equipos de oficina	10	10%
Otras edificaciones	50	2%
Áreas deportivas	30	3,33%
Equipos de computación	3	33.33%
Vehículos	5	20%
Edificios	50	2%
Instalaciones	10	10%
Jardinería	10	10%

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

5. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

6. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas relacionadas con impuestos reconocidas en Otros Resultados Integrales.

6.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el período que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se presentan como activo mientras sea probable su recuperación.

La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% (23% para el año 2012), de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

7. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

8. Beneficios a empleados:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

8.1. Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del periodo en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía se acumulan liquidándose en la fecha correspondiente, que no es superior a un año.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

8.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 27 al 30 de la NIC 19, los beneficios de post-empleo se clasifican como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó el servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

8.3. Beneficios por terminación:

De acuerdo con el párrafo 165 de la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto en la primera de las siguientes fechas:

- Cuando la entidad ya no pueda retirar la oferta de esos beneficios;
y
- Cuando la entidad reconozca los costos por una reestructuración que quede dentro del alcance de alguna provisión o que tenga la naturaleza de un pasivo o activo contingente, que involucren el pago por terminación.

9. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que la los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

9.1. Prestación de servicios:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)

- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

9.2. Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de *tasa de interés efectiva*, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento.

Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

10. Gastos:

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

11. Principio de reconocimiento de resultados:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 27 de la NIC 1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (riesgos de tipo de cambios y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capitalización. El programa general de gestión de riesgo financiero de la Compañía se encuentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobada por la Presidencia Ejecutiva, quien proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como riesgo de todo tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de créditos.

A continuación se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

1.1. Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de cambio: El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía realiza principalmente sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos significativos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de la tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambio en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras. La Compañía determina periódicamente la exposición eficiente de la deuda de corto y largo plazo, frente a los cambios en la tasa de interés, considerando las expectativas propias, respecto de la evolución futura de tasas.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano no se realiza análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés: 8,17% (2012 el 8,17% como tasa referencial).

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un instrumento financiero o contrato suscrito con un cliente, lo que lleva a una pérdida financiera.

La Compañía está expuesta a riesgo crediticio por sus actividades operacionales, principalmente por cuentas por cobrar comerciales, por sus actividades financieras, incluyendo depósitos en los bancos y, otros instrumentos financieros.

Los riesgos de crédito originados en operaciones con clientes son administrados de acuerdo a las políticas, procedimientos y controles establecidos por la Compañía. El 71% de los saldos por cobrar a clientes locales al 31 de diciembre del 2013, corresponden a CENU S.A.

La Administración analiza la calidad crediticia de sus clientes todos los años, para el año 2013 considera que su cartera es de alta recuperación, por lo cual no considera necesario establecer una provisión para estas cuentas.

C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

1.3. Riesgo de liquidez:

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago, relacionados con pasivos financieros. La liquidez se controla a través de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez en inversiones en certificados bancarios por plazos menores a un año. Esto permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez requiere mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad para liquidar transacciones, principalmente las de endeudamiento. Al respecto, la Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito a largo plazo

El riesgo de liquidez es motivo de permanente análisis por parte de la administración y, busca la forma de mejorar y optimizar las oportunidades para disponer flujos de dinero a menor costo y para el momento que se requiere. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía reporta un saldo de efectivo mayor al reportado al cierre del ejercicio anterior, debido a que sus cuentas por cobrar disminuyeron un 52%, adicional recibieron un préstamo a largo plazo.

1.4. Riesgo de capitalización:

La Compañía administra una importante base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuado uso del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios establecidos por la gerencia. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene US\$ 149,000 de capital suscrito y no pagado, que espera pagarlo durante el año 2014.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	30,495	
Cuentas por pagar comerciales	18,624	16,462
Otras cuentas por pagar	9,114	62,319
	58,233	78,781
Efectivo en caja y bancos	(22,028)	(3,920)
Deuda neta	36,205	74,861
Total patrimonio neto	4,542,775	4,377,533
	4,578,980	4,452,394
Ratio de apalancamiento	0.79%	1.68%

D. RE-EXPRESIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS:

Hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha registrado y preparado sus estados financieros de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, que estaban vigentes hasta esa fecha. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía se preparan de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las políticas contables establecidas durante la implementación NIIF realizada en el 2012, no eran uniformes con las del año 2013, debido a esto existían ajustes que no se habían considerado dentro de la mencionada implementación y que considerarlos dentro del periodo corriente causaría un impacto financiero considerable. La Compañía con el fin de presentar sus estados financieros razonables y comparativos tanto en presentación como en políticas contables entre el año anterior y el año actual, decidió re-expresar sus estados financieros al 31 de diciembre del 2012; de esta forma realizando los ajustes correspondientes y cumpliendo con lo establecido en los párrafos 38 y 38 A de la NIC 1.

A continuación el detalle de los ajustes por implementación NIIF realizados al 1 de enero del 2012:

	31-12-2012 NEC	Efectos NIIF 2012	31-12-2012 NIIF
<u>ACTIVO</u>			
Activo corriente:			
Efectivo	3,920	-	3,920
Cuentas por cobrar comerciales	18,836	187	19,023
Activos por impuestos corrientes	25,428	-	25,428
Otras cuentas por cobrar	238,013	-	238,013
	<u>286,197</u>	<u>187</u>	<u>286,384</u>
Activo no corriente:			
Propiedad Planta y Equipo	190,028	3,780,666	3,970,694
Derechos Fiduciarios	173,694	25,542	199,236
	<u>363,722</u>	<u>3,806,208</u>	<u>4,169,930</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>649,919</u>	<u>3,806,395</u>	<u>4,456,314</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
Pasivo corriente:			
Cuentas y documento por pagar	16,462	-	16,462
Impuestos por pagar	15,918	-	15,918
Beneficios de ley a empleados	46,401	-	46,401
TOTAL DEL PASIVO	<u>78,781</u>	<u>-</u>	<u>78,781</u>
PATRIMONIO			
Capital social	51,000	-	51,000
Reservas	216,285	-	216,285
Resultados acumulados	303,853	3,806,395	4,110,248
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>571,138</u>	<u>3,806,395</u>	<u>4,377,533</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>649,919</u>	<u>3,806,395</u>	<u>4,456,314</u>

D. RE-EXPRESIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS: (Continuación)

Para el año 2013, aplicando el principio de importancia relativa y agrupación de datos que establece los párrafos del 29 al 31 de la NIC 1, para el año 2012 ciertas partidas han sido reclasificadas y agrupadas de forma distinta a los que mantiene la Compañía, con la finalidad de una mayor comprensión y lectura de los estados financieros.

Esta reclasificación y agrupación fueron realizadas aplicando el mismo principio del año actual, los principales cambios los detallamos a continuación:

- Las cuentas por cobrar, las hemos dividido entre relacionadas y no relacionadas.
- La inversión que mantiene la Compañía en Centro Comercial La Piazza mediante el Fideicomiso, fueron reclasificados a inversiones en Derechos Fiduciarios.
- Los préstamos y anticipos a empleados son presentados como otras cuentas por cobrar.

E. EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Caja		161	
Bancos locales	(1)	21,867	3,920
		22,028	3,920

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas corrientes en varios bancos, estos valores son de libre disponibilidad.

F. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Crédito tributario IVA			34
Crédito tributario años anteriores		20,066	25,394
		20,066	25,428

G. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2013	2012
Anticipo a empleados	(1)	190,077	106,784
Varios proveedores	(2)	22,035	12,634
Relacionada	(3)	74,033	118,595
		286,145	238,013

(1) Estos saldos corresponde a dinero entregado a los accionistas en calidad de préstamos, anticipos, honorarios y otros pagos que la compañía realiza a nombre de ellos. Durante el año 2013 se entregaron US\$ 83,293.

G. OTRAS CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)

(2) Corresponde principalmente US\$ 10,000 entregados como anticipo por la compra de una Suite en el Estado de Barcelona a la empresa TOTALCONSTRU S.A.

(3) Ver Saldos y transacciones en Nota O

H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2013
No Depreciable				
Terreno	3,265,250			3,265,250
Depreciable				
Mobiliario de oficina	68,883	27,383		96,266
Equipos de oficina	36,069	44,160		80,229
Otras edificaciones	135,955			135,955
Áreas deportivas	65,775			65,775
Equipos de computación	5,157	13,577		18,734
Vehículos	84,000	30,259		114,259
Edificios	983,734			983,734
Instalaciones	8,546			8,546
Jardinería	1,770			1,770
Equipos y accesorios de vehículos	295		(295)	
	4,655,434	115,379	(295)	4,770,518
Depreciación acumulada	(684,740)	(52,010)		(736,750)
Total de propiedad planta y equipo	3,970,694	63,369	(295)	4,033,768

I. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Este fideicomiso fue constituido en la ciudad de Guayaquil, el 26 de noviembre del 2003 mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón de Samborondón el 5 de enero del 2004. El objeto social de este Fideicomiso es servir como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza".

Inmobiliaria Gavich S.A. transfirió a título de fideicomiso mercantil, a favor de Fideicomiso La Piazza, los lotes de terreno con los números UNO-A y DOS, del predio denominado "Granja Cañitas" ubicado en Samborondón. El 22 de junio del 2004, mediante escritura pública Inmobiliaria Gavich S.A. transfiere de la misma forma que los anteriores, el solar con el número NUEVE-A, perteneciente al predio mencionado, esta escritura pública fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 2 de agosto del 2004. Las partes acordaron que en virtud del aporte de los inmuebles que realizó Inmobiliaria Gavich S.A., recibirá el 25% de las utilidades netas del Fideicomiso, la misma cantidad que no puede ser inferior a US\$ 5,000. Si existiere alguna diferencia para completar el valor de los US\$ 5,000, la misma será descontada de los valores a recibir por parte de Salelgi S.A. quien recibirá el 75% de las utilidades netas. Recibirán estos valores por 15 años contados a partir del 14 de agosto del 2006, fecha en que mediante escritura pública se reformó el contrato de constitución de este Fideicomiso. En la última reforma realizada a este Fideicomiso el 21 de junio del 2013, se incluyó entre otros numerales el que describe los derechos del constituyente y de la promotora, resolviendo que recibirán los beneficios previstos en párrafos anteriores en calidad de Beneficiarios.

I. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Al 31 de diciembre del año 2013, el saldo final de la inversión asciende a US\$ 199,236 y el total de dividendos recibidos por parte del Fideicomiso la Piazza ascendieron a US\$ 188,038 los mismos que fueron reconocidos en los resultados del ejercicio como ingresos.

J. OBLIGACIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO:

A continuación detallamos los vencimientos futuros de cada una de estas obligaciones financieras:

Institución Financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Valor del préstamo	Saldo al 31 de diciembre del 2013
Banco de la Producción S.A.	12/18/2013	11/04/2016	11.23 %	28,616	28,616
Intereses por pagar					1,879
					30,495
			Porción corriente		(7,172)
					23,323

K. PATRIMONIO:

Capital social: Corresponde a 200,000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, sus accionistas son David Enrique Gavilanes con 199,600 acciones y Lilia Trinidad Chiliza de Gavilanes con 400 acciones. Al 31 de diciembre del 2013, mantenían un capital suscrito pero no pagado por US\$ 149,000, debido a esto se presenta en negativo en el patrimonio, quedando un capital social neto de US\$ 51,000.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir un porcentaje no menos del 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal hasta completar por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. La Compañía transfirió el 10% en el 2013. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados y reserva facultativa: Corresponde a los saldos de los resultados de años anteriores y se encuentran a libre disposición de los accionistas. Incluye también los ajustes por la Adopción por primera vez de las NIIF.

L. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Arriendo de locales	257,461	262,857
Otros ingresos	1,070	166
	258,531	263,023

M. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Sueldos	72,261	57,764
Beneficios sociales	18,880	15,132
Otros gastos del personal	19,530	11,340
Otros gastos de administración	89,862	221,904
Gastos operacionales	27,010	44,176
Gasto por depreciación	52,010	41,176
	279,553	391,492

N. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables.

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del

24% para el 2011, 23% para el 2012 y 22% sobre su base imponible para el año 2013, quedando este último porcentaje establecido para los años posteriores.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Utilidad del ejercicio	165,243	37,353
(-) Participación de trabajadores	(24,786)	(5,603)
(-) Dividendos exentos	(188,038)	(10,980)
(+) Gastos no deducibles	3,166	4,319
Base imponible	(44,415)	25,089
Impuesto causado		5,770
Anticipo determinado superior al impuesto causado – Diferencia entre el impuesto causado y el anticipo determinado	(1) 28,955	612

- (1) De acuerdo al Artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, cuando el anticipo del impuesto a la renta determinado es superior al impuesto a la renta causado para el ejercicio fiscal, el impuesto a pagar se convierte en el anticipo determinado

N. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:
(Continuación)

Liquidación del Impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2013	2012
Anticipo determinado superior al impuesto causado	28,955	612
Retenciones del ejercicio	(16,122)	(15,680)
Anticipo(pagado) pendiente de pago	(13,275)	5,158
Retenciones de períodos anteriores	(19,623)	(9,713)
Saldo a favor de la compañía:	(20,065)	(19,623)

O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

	Cuentas por cobrar	
	2013	2012
Fideicomiso la Piazza	38,981	61,290
Business Development Center BD	3,145	3,118
Cenu S.A Cenunedu	31,907	54,187
	74,033	118,595

Durante el año 2013, las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron como sigue:

	Ventas
CENU S.A.	114,836
Fideicomiso La Piazza	45,269
	160,105

Las remuneraciones del personal gerencial clave se reconocen como gastos del periodo. A continuación el resumen de las remuneraciones percibidas por el personal gerencial clave:

	2013	2012
Sueldos y salarios	67,390	50,664
Beneficios sociales	14,478	26,020
Impuestos y aportes	6,301	4,737
	88,169	81,421

P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2013, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

P. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas locales y/o en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 6,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo mencionado en el primer párrafo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. 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, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

La Compañía no ha celebrado transacciones con relacionadas que superen los límites establecidos por las leyes tributarias vigentes, por lo tanto no se encuentra en la obligación de presentar anexo o estudio de precios de transferencia.

Q. CONTRATOS Y CONVENIOS CELEBRADOS:

Contratante	Fecha	Vigencia	Objeto	Extinción	Canon mensual
CENU S.A. CENUNEDU	01/07/2013	2 años	Dar en arrendamiento un local ubicado en el KM. 1 vía a Samborombon - La puntilla, que estará destinado a brindar servicios educativos Inicial, Básico y Bachillerato	Cualquier a del as partes por medio de una notificación judicial 30 días antes anualmente, caso contrario se renovará por un año más, aumentando un porcentaje al canon mensual, este porcentaje es acordado por las partes.	US\$ 10,000
DAVID CHILUIZA Y MARÍA SANCHEZ	05/11/2004	15 años	Concesión de terreno para su explotación comercial, de la cual se acuerda un canon mensual, que a la inmobiliaria le pertenece el 43%	En cualquier momento existiendo mutuo acuerdo, notificando con 6 meses de anticipación.	Para el 2013 US\$ 8,773 43%= US\$ 3,772.39
CONAUTO CIA. AUTOMOTRIZ	01/08/2007	10 años	Concesión del terreno para su explotación comercial, de la cual se acuerda un canon mensual.	En cualquier momento existiendo mutuo acuerdo, el concedente puede dar por terminado el contrato y exigir la desocupación del inmueble en caso de mora más de treinta días. La Concesionaria podrá dar por terminado este contrato notificando con 6 meses de anticipación.	US\$ 3500 + IVA. Al inicio. Para el 2013 es US\$ 3,783

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el período terminado al 31 de diciembre del 2013.