

**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 Chiluita de Gavilanes, Ángel Gustavo Gavilanes Velarde, Ángel Alberto Chiluita y Flavio Rocafuerte Veloz.

Actualmente sus accionistas son David Enrique Gavilanes Chiluita propietario de 199,600 acciones y Lilia Trinidad Chiluita 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.

**RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

**Reconocimiento inicial y medición posterior:**

**B.** (Continuación)

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. (Continuación)

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

- 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. (Continuación)

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

**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:

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

**B.** (Continuación)

	<b>ACTIVOS</b>	<b>AÑOS</b>	<b>CUOTA ANUAL</b>
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 **RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

**B.** (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 el la Ley de Régimen Tributario Interna.

**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. (Continuación)

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

**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:

B. (Continuación)

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

**RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:**

- 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.

**B.** (Continuación)

### **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:

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



<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	51,000		51,000
Reservas	216,285		216,285
Resultados acumulados	<u>303,853</u>	<u>3,806,395</u>	4,110,248
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<u>571,138</u>	<u>3,806,395</u>	<u>4,377,533</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><b>649,919</b></u>	<u><b>3,806,395</b></u>	<u><b>4,456,314</b></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. EFFECTIVO:**

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

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

**F. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

<b>Al 31 de diciembre del</b>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito tributario IVA		34
Crédito tributario años anteriores	<u>20,066</u>	<u>25,394</u>
	<u><b>20,066</b></u>	<u><b>25,428</b></u>

**G. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo a empleados	(1) 190,077	106,784
Varios proveedores	(2) 22,035	12,634

Relacionada		(3)	74,033	118,595
<b>286,145</b>	<b>238,013</b>			

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

**Total de propiedad planta y equipo**

**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 (167,307 para el 2012) 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:

	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de Institución Financiera 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

Porción corriente	30,495
	(7,172)
	<b>23,323</b>

**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 Chiluita 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		
	<b>258,531</b>	<b>263,023</b>		

**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
	<b>279,553</b>	<b>391,492</b>		

**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:

<b>Al 31 de diciembre del</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(44,415)	25,089
			5,770
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	Impuesto causado		
Anticipo determinado superior al impuesto			
causado – Diferencia entre el impuesto	(1)	<b>28,955</b>	<b>612</b>
causado y el anticipo determinado			

(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:**

<b>Al 31 de diciembre del</b>		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipo determinado superior al impuesto		28,955	612
causado			
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:		<b>(20,065)</b>	<b>(19,623)</b>

**O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

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

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

		<b>Ventas</b>
CENU S.A.	114,836	
Fideicomiso La Piazza	45,269	
		<b>160,105</b>

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:

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

**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 cebrado 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:**

<b>Contratante</b>	<b>Fecha</b>	<b>Vigencia</b>	<b>Objeto</b>	<b>Extinción</b>	<b>Canon</b>
					<b>mensual</b>
GENU S.A. GENUNEDU	01/07/2013	2 años	Dar en arrendamiento un local ubicado en el KM. 1 vía Samborondon puntilla, año que brindar educativos canon Inicial, Básico y	Cualquier a del as partes por medio de una notificación judicial un 30 días antes a anualmente, - La contrario se renovará un año más, destinado a un servicios al educativos porcentaje al	US\$ 10,000
DAVID CHILUIZA Y MARÍA SANCHEZ	05/11/2004	15 años	Concesión de terreno para su explotación mutuo se acuerda un canon mensual, que a la con 6 meses de inmobiliaria le anticipación. pertenece el 43%	En cualquier momento existiendo mutuo acuerdo, el concedente puede dar por terminado el contrato y para su explotación exigir la desocupación comercial, de la cual del inmueble en caso	Para el 2013 US\$ 8,77 3 43%= US\$ 3,772.39
CONAUTO CIA. AUTOMOTRIZ	01/08/2007	10 años	se acuerda un canon de mora más de treinta mensual. días. La Concesionaria podrá por terminado este contrato notificando con de anticipación.		US\$ 3500 + IVA. Al inicio. Para el 2013 es US\$ 3,783 dar 6 meses

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** (Expresados en USDólares)

---

**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.