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

Actualmente sus accionistas son David Enrique Gavilanes Chiluiza propietario de 199,600 acciones y Lilia Trinidad Chiluiza 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 como su principal actividad económica la 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 (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, 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 y Valores, **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:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido preparados en base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: la propiedad, planta y equipo a su valor razonable.

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

El valor razonable, 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:

- Nivel 1: Precios cotizados en mercados activos públicos, para partidas comparables que la Compañía puede acceder a la fecha de medición.
- Nivel 2: Precios cotizados en mercados activos y no activos, para partidas comparables incluyendo la información distinta al precio, como tasas de interés o plazos definidos contractualmente.
- Nivel 3: Precios no cotizados en mercados activos, se utilizarán la información no cotizada para medir el valor razonable.

En la Nota B, “Resumen de las políticas contables más significativas” se explica el método aplicado para cada una de las cuentas.

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.

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a los estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente, en cumplimiento de los establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1.

Negocio en Marcha:

Al cierre de cada ejercicio, la Administración evalúa la capacidad de la Compañía para continuar con sus operaciones en base a la hipótesis de negocio en marcha, es decir, que está en funcionamiento y continuará su actividad dentro del futuro previsible.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración no ha identificado ningún indicio que pudiera significar incertidumbre sobre su continuación como negocio en marcha y no tiene la intención ni la necesidad de liquidar anticipadamente de forma importante sus operaciones.

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

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:

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 "Instrumentos Financieros: Presentación", 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.

1.1. 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.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor de adquisición o nominal. 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

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

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.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la prestación del servicio; 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 ajustando la provisión para cuentas incobrables.

La determinación de la provisión para las cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 63 NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio; los castigos de cartera se reversan contra la provisión, este registro es concordante con el párrafo 22 de la NIC 18 "Ingresos Ordinarios"

Al final del ejercicio, la Administración evalúa el estado de los saldos de cuentas por cobrar, en función del vencimiento de cada una de sus cuentas. De ser necesario, la provisión se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro generados en el año, sin que esta provisión supere el 10% de su provisión acumulada, de acuerdo al límite deducible establecido por en la Ley de Régimen Tributario Interno. La Administración no ha registrado la provisión por cuentas incobrables, porque considera que su cartera es recuperable.

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.

Otras cuentas por cobrar: Principalmente representan cuentas por cobrar a empleados, terceros y relacionadas. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía evalúa alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39 y párrafos 9 y 10 de la NIC 36, se establecen las pautas de las variables a considerar para identificar los

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

indicios de deterioro, que son las que aplica la Administración en su análisis. 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.

En el periodo que se reporta no se ha presentado indicios de deterioro del valor de los activos de la Compañía.

Baja de activos financieros:

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

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar inmediatamente a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos, 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.

1.2. Pasivos Financieros:

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:

Préstamos y obligaciones financieras: Se registran a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están emitidas a tasas vigentes de mercado. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros".

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

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

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 de pasivos financieros:

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

2. Derechos Fiduciarios:

Se registran inicialmente y se mantienen al costo por el valor de la inversión realizada; no se ajustan anualmente aplicando el método de participación considerando que la Compañía no mantiene influencia significativa sobre el Fideicomiso. Los dividendos recibidos anualmente se reconocen como ingresos del ejercicio.

3. Propiedades, planta y equipo:

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, otras edificaciones, áreas deportivas, equipos de computación, vehículos, edificios, instalaciones y jardinería; su clasificación se determina al momento de su registro inicial.

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

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.

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. 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 de propiedad, planta y equipo, y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

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 la 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 no ha considerado determinar un valor residual para ciertos elementos de propiedad, planta y equipo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: (Continuación)**4. 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.

5. 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 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.

5.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no ha sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con 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 tributable 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% desde el año 2013, de acuerdo a lo establecido en el la Ley de Régimen Tributario Interna.

6. Provisiones y contingencias:

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

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

- 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.

7. 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 corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

7.1. 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.

7.2. Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados en el párrafo 25 al 27 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.

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

- 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. Los gastos por la provisión jubilar de los empleados, que laboran un tiempo menor a 10 años, se los reconoce como gasto no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año.

7.3. Beneficios por terminación:

De acuerdo con la NIC 19, se reconocen beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le unió con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro; o
- Pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria por parte del empleado.

8. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros sean 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.

8.1. 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.

8.2. 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.

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

9. 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.

10. 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, de crédito, de liquidez y de capitalización.

C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

La planificación general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra enfocada principalmente en lo impredecible de los mercados financieros, es por esto que trata de minimizar estos riesgos y los potenciales efectos adversos en el desempeño de la Compañía.

La Gerencia general tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a las políticas que proporcionan los principios para el manejo de los riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como el riesgo de todo tipo de cambio, de interés y de créditos.

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

1.1. Riesgo de mercado:

Cambios en las tasas de cambio monetario: Es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en las tasas de cambio monetario. Las operaciones que desarrolla la Compañía, las realiza en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país desde el año 2000, por lo tanto, no se presentan efectos significativos en los estados financieros por variaciones de este tipo.

Cambios en las tasas de interés: 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 este riesgo está principalmente relacionada con las obligaciones con diferentes entidades. La Compañía al 31 de diciembre del 2014 mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es moderado, debido a que el monto no es material.

Sin embargo, es necesario mencionar que al final del período 2014 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual durante el año 2014 fue de 7.84% (enero 2015), esta tasa disminuyó en 0.33% en comparación con el año 2013.

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, o lo que lleva a una pérdida financiera. Surge principalmente del efectivo, sus equivalentes e instrumentos financieros.

C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar comerciales, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo. Como parte de una política conservadora de gestión de riesgo de crédito, se analiza cualquier indicio de deterioro de la cartera y de ser necesario se estima una provisión para cuentas incobrables. La Compañía mantiene su efectivo en caja y bancos en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación	
	2014	2013
Banco Bolivariano S.A.	AAA-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO - Grupo Promerica	AAA-	AAA-

1.3. Riesgo de liquidez y solvencia:

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, lo cual permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La gestión 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.

La Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de sus recursos propios y de financiamiento con entidades financieras.

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 2014, la Compañía reporta un saldo de efectivo mayor al reportado al cierre del ejercicio anterior, debido a que sus cuentas por cobrar disminuyeron un 8%, adicional recibieron un préstamo a largo plazo.

C. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO: (Continuación)**1.4. Riesgo de capitalización:**

La Compañía administra una importante base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. El adecuado uso del capital de la Compañía es monitoreada usando, entre otras medidas, los ratios, establecidos por la gerencia. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía mantiene US\$ 149,000 de capital suscrito y no pagado, que espera pagarlo durante el año 2015.

Los objetivos de la Compañía son: (i) salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y (ii) mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2014 y de 2013 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	107,859	30,495
Cuentas por pagar comerciales	10,453	18,624
Otras cuentas por pagar	274,814	33,900
	<u>393,126</u>	<u>83,019</u>
Menos: efectivo en caja y bancos	(65,911)	(22,028)
Deuda neta	<u>327,215</u>	<u>60,991</u>
Total patrimonio neto	4,245,486	4,489,033
	<u>4,572,701</u>	<u>4,550,024</u>
Ratio de apalancamiento	<u>7,16%</u>	<u>1,34%</u>

D. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Y REEXPRESIÓN DE SALDOS:

Al 31 de diciembre del 2014, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento del establecido en el párrafo 38 y 38A de la NIC 1. Durante el año 2014, se identificó un error en la aplicación de los principios de capitalización y reconocimiento de activos, establecidos en el Marco Conceptual de las Normas Internacionales de Información Financiera. Esto se originó en la contabilización de los intereses generados en financiamiento a largo plazo, contabilizados como activos diferidos, y su respectiva contraparte como intereses por pagar, a corto y largo plazo. De esta forma, el saldo de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2013, se presentaron incrementados indebidamente.

D. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS Y REEXPRESIÓN DE SALDOS: (Continuación)

A continuación el detalle de los ajustes realizados:

Cuentas ajustadas	Saldos al 31 de diciembre del 2013		
	Presentado	Ajustes	Reexpresado
Intereses diferidos	4,156	(4,156)	
Total ajustes (activo)	4,156	(4,156)	
Intereses por pagar corto plazo	2,278	(2,278)	
Intereses por pagar largo plazo	1,878	(1,878)	
Total ajustes (pasivo)	4,156	(4,156)	

E. EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Caja chica	124	161
Bancos locales	(1) 65,787	21,867
	65,911	22,028

(1) Corresponde a fondos mantenidos en cuentas bancarias locales y son de libre disponibilidad. A continuación el detalle de esta cuenta:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO - Corriente	63,324	19,073
Banco de la producción S.A. PRODUBANCO – Ahorro	96	75
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO - Ahorro	(i) 648	1,000
Banco Bolivariano C.A.	125	125
Banco Pichincha C.A.	1,594	1,594
	65,787	21,867

(i) El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2014, se encuentra inactiva.

F. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Retenciones en la fuente	1,412	
Crédito tributario años anteriores	20,065	20,066
(1)	21,477	20,066

(1) Ver proceso de cálculo y determinación en **Nota Q (1)**.

G. OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Anticipo a accionistas	(1) 190,077	190,077
Varios proveedores	(2) 34,246	22,035
Relacionadas	(3) 133,867	74,033
	168,113	286,145

(1) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía compenso los anticipos contra los dividendos entregados a sus accionistas.

(2) Estos saldos corresponden a dinero entregado a varios proveedores como anticipos, antes de recibir un bien o servicio.

(3) Ver Saldos con partes relacionadas en **Nota R (2)**.

H. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

Los movimientos realizados en el año 2014, de los reconocidos como activos de propiedad, planta y equipo.

Movimiento del año 2014:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Saldo al 31/12/2014
No Depreciable			
Terreno	3,265,250		3,265,250
Depreciable			
Mobiliario de oficina	96,266		96,266
Equipos de oficina	80,229	8,362	88,591
Otras edificaciones	135,955		135,955
Áreas deportivas	65,775		65,775
Equipos de computación	18,734		18,734
Vehículos	114,259	30,589	144,848
Edificios	983,734		983,734
Instalaciones	8,546		8,546
Jardinería	1,770		1,770
	<u>4,770,518</u>	<u>38,951</u>	<u>4,809,469</u>
Depreciación acumulada	(736,750)	(60,441)	(797,191)
Total de propiedad planta y equipo	<u>4,033,768</u>	<u>(21,490)</u>	<u>4,012,278</u>

Movimiento del año 2013:

	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)	
	<u>4,655,434</u>	<u>115,379</u>	<u>(295)</u>	<u>4,770,518</u>
Depreciación acumulada	(684,740)	(52,010)		(736,750)
Total de propiedad planta y equipo	<u>3,970,694</u>	<u>63,369</u>	<u>(295)</u>	<u>4,033,768</u>

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 inscrito 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.

Al 31 de diciembre del año 2014, el saldo final de la inversión asciende a US\$199,236 y el total de los dividendos recibidos por parte del Fideicomiso la Piazza a US\$201,614 los mismos que fueron reconocidos en los resultados del ejercicio como ingresos.

J. OBLIGACIONES FINANCIERAS:

<u>Institución Financiera</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Valor del préstamo</u>	<u>Saldo al 31 de diciembre del 2014</u>
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	12/23/2014	12/14/2015	11.23 %	70,000	70,000
					70,000

K. BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Beneficios sociales	5,414	3,092
Impuesto a la renta empleados	1,279	
Sueldos por pagar	12,219	
Participación de empleados y trabajadores (1)	29,866	26,724
	48,778	29,816

(1) Ver el procedimiento para la determinación en la **Nota P.**

L. 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 %	Saldo al 31 de diciembre del	
				2014	2013
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	12/18/2013	11/04/2016	11,23%	16,234	28,616
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO	12/18/2013	11/02/2017	11,23%	21,625	
				37,859	28,616
Porción corriente			(1)	(15,685)	(7,172)
				22,174	21,444

(1) Los vencimientos futuros serán de la siguiente manera:

Institución Financiera	Vencimiento Final	Porción corriente	2016	2017	Obligaciones largo plazo
PRODUBANCO	11/04/2016	8,041	8,192		16,233
PRODUBANCO	11/02/2017	7,644	6,992	6,990	21,626
		15,685	15,184	6,990	37,859

M. 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 Chiluzza de Gavilanes con 400 acciones. Al 31 de diciembre del 2014, 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 social.

La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre la compañía constituyó la reserva legal de años anteriores. El detalle a continuación:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Reserva legal	(1)	61,486	16,175
		61,486	16,175

(1) Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía decidió constituir la reserva legal de años anteriores. El detalle a continuación:

		Al 31 de diciembre del	
		2014	2013
Años anteriores		16,175	16,175
2010		7,801	
2011		9,707	
2012		2,598	
2013		11,150	
2014	(i)	14,055	
		61,486	16,175

(i) Corresponde a la reserva calculada del ejercicio actual.

Resultados acumulados: 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.

N. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Arriendo de locales	290,650	257,461
Otros ingresos	124	1,070
	290,774	258,531

O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Sueldos	60,480	67,416
Beneficios sociales	18,592	18,880
Otros gastos del personal	14,012	19,530
Otros gastos de administración	99,419	94,708
Gastos operacionales	36,935	27,010
Gasto por depreciación	60,441	52,009
	289,879	279,553

P. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES:

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.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Utilidad antes del impuesto y participación de los trabajadores	199,105	165,243
(-) 15% Participación de trabajadores	(29,866)	(24,786)
Utilidad después de la participación de trabajadores	169,239	140,457

Q. IMPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se lo calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada, y se carga como gastos del período en que se genera. Las normas tributarias vigentes en el país establecen, que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible, tarifa que se mantiene fija desde el año 2013, según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e Inversiones.

El 29 de diciembre del 2007, se publicó la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador, la misma que crea el Anticipo de Impuesto a la Renta, el mismo que debe ser cancelado por las personas naturales, sucesiones indivisas, y las sociedades, que estén sujetas al impuesto a la renta, en las formas que establece esta ley.

A partir del año 2010, este anticipo de impuesto a la renta se convierte en el impuesto mínimo a pagar, en los casos en que el impuesto causado es menor al anticipo calculado del año anterior.

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

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Utilidad del ejercicio después de participación de trabajadores	169,239	140,457
(-) Dividendos exentos	(201,614)	(188,038)
(+) Gastos no deducibles	4,636	10,111
(+) Participación de trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos	30,242	
Base imponible	<u>2,503</u>	<u>(37,470)</u>
Impuesto causado	551	
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio corriente.	(1) 28,688	28,955

(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 como pago mínimo. Para el año 2014 y 2013, el impuesto causado ha sido mayor que los anticipos.

Q. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Liquidación del Impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Anticipo determinado superior al impuesto causado	28,688	28,955
Retenciones del ejercicio	(17,534)	(16,123)
Anticipo(pagado) pendiente de pago	(12,566)	(13,275)
Retenciones de períodos anteriores	(20,065)	(19,623)
Saldo a favor de la compañía:	(21,477)	(20,065)

R. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:

A continuación se indican las transacciones realizadas con partes relacionadas, que principalmente lo conforman los accionistas:

1. Ventas:

Durante el año 2014, las transacciones realizadas con partes relacionadas fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
CENU S.A.	120,000	95,000
Fideicomiso La Piazza	46,399	45,269
	166,399	140,269

2. Saldo por cobrar al 31 de diciembre del 2014:

	Al 31 de diciembre del	
	2014	2013
Fideicomiso la Piazza	19.470	38,981
Business Development Center BD		3,145
Cenu S.A Cenedu	114,397	31,907
	133,867	74,033

3. Saldos por pagar al 31 de diciembre del 2014:

	31 de diciembre del 2014
Ing. David Gavilánez Chiluíza	49,104
	49,104

R. SALDO Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS: (Continuación)

4. Remuneraciones del personal clave:

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:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos y salarios	60,480	67,390
Beneficios sociales	11,244	14,478
Impuestos y aportes	7,348	6,301
	<u>79,072</u>	<u>88,169</u>

S. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2014, 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.

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.

S. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

La Compañía no tiene la obligación de presentar Informe de Precios de Trasferencia, debido a que durante el año 2014, no reporta transacciones con partes relacionadas que superen los límites establecidos por la Ley para su presentación, por lo tanto no ha contratado la elaboración del mencionado informe.

T. CONTRATOS Y CONVENIOS CELEBRADOS:

<u>Contratante</u>	<u>Fecha</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Objeto</u>	<u>Extinción</u>	<u>Canon mensual</u>
CENU S.A. CENUNEDU	01/07/2013	2 años	Dar en arrendamiento un local ubicado en el KM. 1 vía a Samborondon - 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

U. 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 2014.