INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros

*Año terminado
Al 31 de diciembre del 2015*

INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Informe sobre el examen de los estados financieros
Año terminado al 31 de diciembre del 2015

INDICE DE CONTENIDO	Página
SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA	
Dictamen de los auditores independientes	1 – 2
SECCIÓN II: ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultados Integrales	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6 – 7
Notas a los estados financieros	8 – 43

ABREVIATURAS UTILIZADAS:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
No.	-	Número
R.O.	-	Registro Oficial
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
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

SECCIÓN II

ESTADOS FINANCIEROS

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., 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 con 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 (USDólares), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000. Las cifras de los estados financieros se presentan redondeadas a números enteros.

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 sus siglas 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 estas disposiciones establecidas por la entidad mencionada, **INMOBILIARIA GAVICH S.A.** ha implementado las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para el año 2012, cuyo efecto por adopción por primera vez se registró en el patrimonio el 1 de enero del año 2012, tomando como referencia y como año de transición, los saldos expresados en los estados financieros al 31 de diciembre del 2011.

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

Las políticas contables aplicadas por la Administración son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto por nuevas normas e interpretaciones que es obligatoria su implementación para los períodos que se inicien en o después del 1 de enero del 2015.

Sin embargo, por la estructura y naturaleza de las operaciones, la adopción de dichas normas no tiene un efecto significativo en la presentación de sus estados financieros, por lo tanto, no es necesario realizar una re-expresión de los estados financieros comparativos.

Aprobación de los estados financieros:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 que se adjuntan, fueron emitidos por la Administración con la autorización de la gerencia el 14 de enero del 2016, los que serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

Medición:

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido preparados en base al costo histórico, de adquisición o nominal, excepto por: los activos financieros que se miden bajo el costo amortizado, los activos fijos a su valor razonable, y las provisiones por beneficios a empleados que se miden en base al método actuarial de costo unitario proyectado.

El método de costo amortizado: es el importe que se determina igualando los flujos de efectivo esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro

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.

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

El método de actuarial de costo unitario proyectado: nos cuantifica el valor actual de las obligaciones que a un futuro la empresa va a incurrir, se utilizan bases técnicas como tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, experiencia de la población asalariada, etc. A dichas bases se les aplican ajustes acordes con la realidad de la Compañía y su propia estadística.

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 2015, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, las notas a estos estados financieros incluye información descriptiva y narrativa para la comprensión de los estados financieros del período corriente, en cumplimiento de lo establecido en los párrafos 38 y 38A de la NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

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.

Adicional a lo mencionado, las operaciones de la Compañía son evaluadas en base al indicador Altman Z, el cual calcula las probabilidades de que una empresa pueda continuar como negocio en marcha mediante la combinación lineal de 5 ratios financieros, ponderados por coeficientes. Al 31 de diciembre del 2015, los indicadores de la Compañía mantienen una puntuación estándar (Z) de 6.22 (5.74 para el año 2014) que, en aplicación de este método, se encuentran favorablemente en zona de seguridad financiera (Altman Z considera que esta zona de seguridad se encuentra a partir de una puntuación estándar $Z > 2.60$). La Administración se encuentra planificando estrategias de negocio (frentes de acción) para mejorar sus indicios financieros.

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. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:

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

1. 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, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, cuentas por cobrar y otros; como pasivos financieros, cuentas por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

NIIF 9 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:

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

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.

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 cuentas incobrables se realiza en cumplimiento del párrafo 5.4.1 y 5.5.1 NIIF 9, utilizando una cuenta correctiva con saldo acreedor en el activo y cargo a resultados del ejercicio (costo amortizado); los castigos de cartera se reversan contra la provisión, esto en concordancia con lo establecido en el párrafo 22 de la NIC 18.

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 5.5.3 NIIF 9. 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.

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

Baja en cuentas:

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 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.

1.2. Pasivos Financieros:

NIIF 9 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.

Obligaciones bancarias: 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 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.

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. Propiedad, 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.

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

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 jardinerías; 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 para estos activos.

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 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 61 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:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>	<u>CUOTA ANUAL</u>
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%

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

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 ciertos elementos del activo fijo, dado que espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

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 NIIF 9 y 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 de resultados 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 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.

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 haya sido liquidado en 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.

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

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%, de acuerdo a lo establecido en el la normativa tributaria citada.

6. 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.

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 a empleados 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.

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

7.2 Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 26 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.
- 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 de estas provisiones por los empleados que tienen un tiempo menor a 10 años, se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año.

7.3 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 cuando se encuentre comprometida de forma demostrable a:

- Rescindir el vínculo que le uno 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.

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

Estos beneficios por terminación se registran mediante la constitución de una provisión con cargo a resultados del ejercicio y su valor lo determina en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente.

Los pagos que deberán efectuarse por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas. Los gastos de estas provisiones se los reconoce como gastos no deducibles, para la determinación del impuesto a la renta del año.

8. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que 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.

8.1. Prestaciones de servicio:

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;
- 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.

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

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. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA:

La Compañía decidió no adoptar anticipadamente las siguientes normas e interpretación que fueron emitidas por el IASB, pero que no es de carácter obligatorio su aplicación en los períodos iniciados el 01 de enero del 2015:

Norma / Interpretación	Vigencia (*)	Modificación importantes
Modificaciones a la NIC 27	Enero 1, 2016 (*)	Los estados financieros separados pueden optar por la aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones.
NIIF 15	Enero 1, 2018 (*)	Lineamientos para la determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias por medio de 5 etapas claramente definidas. 1. Disminución en el precio de venta de un bien producido por un activo, se puede considerar como obsolescencia técnica o comercial de ese activo. Factor a considerar en la depreciación y amortización.
Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38	Enero 1, 2016 (*)	2. No es apropiado utilizar un método de depreciación o amortización que se base en los ingresos que incluyen el uso de algún activo.
NIIF 14	Enero 1, 2016 (*)	Cuentas de diferimientos de actividades reguladas: Lineamientos para contabilizar las cuentas de diferimientos cuando sus precios o tarifas están sujetos a regulaciones, permite que las Compañías sigan aplicando sus PCGA anteriores aun siendo de aplicación obligatoria de esta norma y establece que los saldos y movimientos de estas cuentas deben presentarse por separado en los estados financieros.
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 20	Enero 1, 2016 (*)	Modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación.
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Enero 1, 2016 (*)	Modificaciones a la contabilización en la venta o aportación de una subsidiaria a una asociada o negocio conjunto. Transacciones ascendentes.

(*) Se permite la aplicación anticipada.

C. NORMAS DE APLICACIÓN FUTURA CON FACULTAD DE APLICACIÓN ANTICIPADA: (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2015, no es posible determinar si estas normas van a afectar a la presentación de los estados financieros o cuantificar su posible efecto financiero en los mismos.

D. 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. 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 tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo a 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:

Corresponde a los riesgos asociados con los cambios en las tasas de cambio monetario, en los cambios en las tasas de interés.

Cambios en los 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 financieras con diferentes entidades. La Compañía al 31 de diciembre del 2015, mantiene obligaciones que le representen cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es bajo.

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

Sin embargo, es necesario mencionar que al final del período 2015 el mercado financiero presentó una moderada volatilidad de las tasas activas referenciales de interés, la cual terminó el año 2015 en 9.12% (8.19% para el año 2014), esta tasa disminuyó en 0.93% en comparación con el año inmediato anterior.

1.2. Riesgo de crédito:

Es el riesgo de que una contraparte no cumpla con las obligaciones determinadas en un activo financiero o contrato suscrito con un cliente, o que lleva a una pérdida financiera. El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar, 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:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
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, relacionadas 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 mayores a 90 días, permitiendo de esta forma 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.

D. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO: (Continuación)

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

1.4. Riesgo de capitalización:

La Gerencia administra las bases de capital para cubrir los riesgos inherentes en su actividad, y de esta forma asegurar que pueda continuar como negocio en marcha, esta estrategia se ha mantenido constante desde el año anterior.

Los indicadores de apalancamiento al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron los siguientes:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Préstamos y obligaciones financieras (corto y largo plazo)	91,824	107,859
Cuentas por pagar comerciales	39,464	10,453
Otras cuentas por pagar	119,655	109,368
	<u>250,943</u>	<u>227,681</u>
Efectivo en caja y bancos	(133,905)	(65,911)
Deuda neta	117,039	161,769
Total patrimonio neto	4,323,413	4,245,486
	<u>4,440,452</u>	<u>4,407,256</u>
Ratio de apalancamiento	2,64%	3.67%

E. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:

	Al 31 de diciembre	
	2015	2014
Cajas chicas	22	124
Bancos locales	(1) 133,883	65,787
	<u>133,905</u>	<u>65,911</u>

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

E. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS: (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO - Corriente	47,032	63,324
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO – Ahorro	13,164	96
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO - Ahorro	71,968	648
	<u>132,164</u>	<u>64,068</u>

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS: (Continuación)

(2) La compañía no ha realizado movimientos durante varios años con estas cuentas bancarias, por lo que se encuentran bloqueadas. La Administración realizará gestión para su cierre definitivo. A continuación el detalle

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Banco Bolivariano	125	125
Banco Pichincha	1,594	1,594
	<u>1,719</u>	<u>1,719</u>

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Retenciones en la fuente			1,412
Crédito tributario años anteriores	(1)	19,539	20,065
		<u>19,539</u>	<u>21,477</u>

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

G. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Anticipo para compra de inmueble	(1)	30,000	
Varios proveedores	(2)	49,356	34,246
Relacionadas	(3)	129,002	133,867
Otras cuentas por cobrar	(4)	50,079	
		258,437	168,113

Corresponden a dinero entregado a los accionistas por concepto de anticipo de dividendos. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no ha efectuado la respectiva retención en la fuente.

- (1) Corresponden a dinero entregado a varios proveedores como anticipos, antes de recibir un bien o servicio. Estos valores son liquidados en el transcurso del mes siguiente, o en su caso, cuando finaliza el trabajo contratado.
- (2) Ver saldo con partes relacionadas en la **Nota U (2)**.
- (3) Incluye principalmente US\$18,250 y US\$15,324 por cobrar a los empleados de la Compañía Angel Alberto Chiluzza y María Isabel Sánchez Álvarez respectivamente. Estos valores serán descontados con cargo a participación de los trabajadores en las utilidades de la compañía.

H. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:

Los movimientos realizados en los años 2015 y 2014, de los reconocidos como activos fijos, es el siguiente:

Movimiento del año 2015:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Bajas	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	3,265,250			3,265,250
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	114,848	30589		144,848
Edificios	983,734			983,734
Instalaciones	8,546			8,546
Jardinería	1,770			1,770
	4,770,518	38,951		4,809,469
Depreciación acumulada	(736,750)	(60,441)		(797,191)
	4,033,768	(21,490)		4,012,278

Movimiento del año 2014:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	3,265,250		3,265,250
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)
	<u>4,033,768</u>	<u>(21,490)</u>	<u>4,012,278</u>

I. DERECHOS FIDUCIARIOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Fideicomiso la Piazza	199,236	199,236
(1)	<u>199,236</u>	<u>199,236</u>

- (1) 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.

INMOBILIARIA GAVICH S.A. posee el 25% de los derechos Fiduciarios; al 31 de diciembre del 2015, el patrimonio autónomo que reporta el Fideicomiso la Piazza asciende a US\$796,944, lo que significa que no se requiere efectuar un ajuste por el método del Valor Patrimonial Proporcional.

I. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

En cumplimiento con el numeral dos, de la cláusula tercera de la reforma celebrada el 1 de julio del 2008, prescribe lo siguiente:

*“ En lo que respecta a la distribución de las utilidades netas del Fideicomiso la Piazza que les corresponde recibir a la compañía INMOBILIARIA GAVICH S.A, de manera mensual, desde el mes de Enero del 2015 hasta el mes de Noviembre del 2010 inclusive, la Constituyente Promotora y la Constituyente Promotora – Inversionistas instruyen, de manera expresa, a la fiduciaria, reformar los porcentajes de distribución de las mencionadas utilidades que le corresponde recibir a INMOBILIARIA GAVICH S.A. únicamente dentro del periodo que se contará a partir del mes de Enero/2015 hasta Noviembre /219 inclusive, conforme la siguiente regla:1) el valor mensual de **US\$15,254** de utilidades generadas de manera mensual corresponderán a la compañía INMOBILIARIA GAVICH S.A. por concepto de distribución de las utilidades netas del fideicomiso.”*

Al 31 de diciembre del año 2015, el total de dividendos recibidos del Fideicomiso la Piazza en cumplimiento con lo mencionada en el párrafo anterior, asciende a US\$350,657 los mismos que fueron reconocidos en los resultados del ejercicio como ingresos.

J. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Venc.	Tasa de int. %	Valor del Préstamo	Saldo al 31 de dic. del	
					2015	2014
Banco de la Producción S.A.	23-12-2014	14-12-2015	11.23%	70,000		70,000
Banco de la Producción S.A.	14-12-2015	22-12-2016	11.23%	70,000	70,000	
					70,000	70,000

K. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
IVA en ventas	(1) 39,464	10,453
	39,464	10,453

(1) Incluye principalmente US\$10,067 por pagar a ACE Seguros S.A., US\$5,620 a Diners Club y US\$3,600 a Industrias Liliangel S.A.

L. PASIVO POR PROVISIÓN A TRABAJADORES:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Beneficios sociales	239	2,962
Obligaciones con el IESS	1,588	2,452
Impuesto a la renta empleados		1,279
Sueldos por pagar		12,219
Participación de los trabajadores	(1) 30,553	29,866
	32,380	48,778

(1) Ver determinación de la participación de los trabajadores en **Nota S.**

M. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO:

Institución Financiera	Fecha de Inicio	Fecha de Venc.	Tasa de int. %	Valor del Préstamo	Saldo al 31 de dic. del	
					2015	2014
Banco de la Producción S.A,	12-18-2013	11-04-2016	11.23 %	23,970	7,843	16,234
Banco de la Producción S.A,	12-18-2013	11-02-2017	11.23 %	23,996	13,981	21,625
					21,824	37,859

Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	(16,380)	(15,685)
	<u>5,444</u>	<u>22,174</u>

N. PROVISIONES LABORALES:

		Al 31 de diciembre del	
		2015	2014
Jubilación patronal	(1)	15,695	
Indemnización por desahucio	(2)	6,953	
		22,648	

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal, fue como sigue:

	2015
Saldo inicial:	
Costo neto del período:	3,281
Pérdidas (Ganancias) de años anteriores:	<u>12,414</u>
Saldo final:	<u>15,695</u>

N. PROVISIONES LABORALES: (Continuación)

(2) El movimiento de la provisión para la bonificación por desahucio, fue como sigue:

	2015
Saldo inicial:	
Costo neto del período:	2,035
Pérdidas (Ganancias) de años anteriores:	<u>4,918</u>
Saldo final:	<u>6,953</u>

Estas estimaciones fueron calculadas mediante estudio actuarial, quienes aplicaron el Método de Costeo Unitario Proyectado (MCUP), el cual consiste en determinar las provisiones tomando en consideración variables como los índices de mortalidad, invalidez, cesantía y experiencia en los empleados.

A continuación detallamos las hipótesis actuariales y las variables demográficas aplicadas para el cálculo:

<u>Hipótesis Actuariales:</u>	2015
Tasa de descuento:	6.31%
Tasa de incremento salarial:	3.00%

Tasa de incremento de pensiones:	2.00%
Tabla de rotación:	0.00%
Tasa de mortalidad:	TM IESS 2002

Variables demográficas:

Entre 10 y 25 años:	1
Menores a 10 años:	2
Nómina salarial mensual:	7,354
Nómina salarial anual:	88,248
Edad promedio en años:	49
Tiempo de servicio promedio en años:	11

O. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

Corresponde a US\$50,000 recibidos de parte de AUTOSAHRECORP S.A. por concepto de Valor Inicial de Concesión (VIC) del local comercial asignado en cumplimiento con el contrato celebrado el 30 de noviembre del 2015. (Ver **Nota W: Contratos y convenios celebrados**).

P. PATRIMONIO:

- 1. Capital social:** El capital social de la Compañía, está compuesto por 200,000 acciones comunes y nominativas, cuyo valor nominar es de US\$ 1.00 distribuidos en: 199,600 acciones (99.80%) para David Enrique Gavilanes y 400 acciones (0.20%) para Lilia Trinidad Chiluiza.
- 2. Reserva facultativa:** De acuerdo a la legislación societaria vigente en el país, permite a las sociedades constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General de Accionistas.

3. **Reserva legal:** De acuerdo con la legislación societaria vigente en el país, la Compañía ha cumplido en transferir el 10% de su utilidad neta del ejercicio, completando más del 50% de su capital social. Esta reserva no puede ser distribuida entre los accionistas, excepto en los casos de liquidación de la Compañía. El saldo se puede utilizar para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital social.
4. **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 Adopción NIIF.

Q. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Arriendos de locales	262,416	290,650
Otros ingresos	348	124
	262,764	290,774

R. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Sueldos	95,964	60,480
Beneficios sociales	25,477	18,592
Otros gastos del personal	20,821	14,012
Otros gastos de administración	158,993	99,419
Gastos operacionales	38,005	36,935
Gastos por depreciación	62,756	60,441
	402,016	289,879

S. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LA UTILIDAD:

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. A continuación se detalla la base para el cálculo correspondiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Utilidad del ejercicio:	203,687	199,105
15% de participación a trabajadores (1)	(30,553)	(29,866)
	173,134	169,239

(1) Ver participación a trabajadores en **Nota L (1)**.

T. 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.

T. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Durante el ejercicio económico 2015, la Compañía registra un pasivo y un gasto por concepto de este impuesto, descontando del impuesto a pagar, el crédito tributario por retenciones en la fuente recibidas de clientes durante el año 2015. A continuación se detalla el proceso para el cálculo correspondiente:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Utilidad antes de participación e impuesto a la renta:	173,134	169,239
(-) Dividendos exentos:	(350,657)	(201,614)
(+) Gastos no deducibles:	8,882	4,636
(+) Participación de trabajadores atribuibles a Ingresos Exentos:	52,599	30,242
Base imponible:	(116,042)	2,503
22 % Impuesto a la Renta	(25,529)	551
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio corriente	27,876	28,688

- (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.

Liquidación del impuesto a pagar:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Anticipo determinado superior al impuesto causado – Impuesto causado	27,876	28,688
(-) Retenciones del ejercicio	(17,008)	(17,534)
(-) Anticipo pagado	(10,342)	(12,566)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(20,065)	(20,065)
Crédito tributario a favor del contribuyente (1)	(19,539)	(21,477)

- (1) Ver saldo a favor del contribuyente en **Nota F (1)**.

U. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

A continuación se indican las transacciones realizadas con partes relacionadas:

1. Prestación de servicios:

	Durante el periodo comprendido entre el		
	1 de enero y 31 de diciembre del		
	2015		2014
	Valor	No. Trans.	Valor
Genu S.A.	120,000	12	120,000
Fideicomiso la Piazza	46,399	12	46,399
	166,399	24	166,399

2. Saldo por cobrar al 31 de diciembre del 2015:

	Al 31 de diciembre del	
	2015	2014
Fideicomiso la Piazza	49,714	19,470
Cenu S.A. Cenedu	79,288	114,397
	129,002	133,867

3. 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:

	Durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del	
	2015	2014
Sueldos y honorarios	57,500	60,480
Beneficios sociales	9,937	11,244
Impuestos y aportes	5,805	7,348
	73,242	79,072

V. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador para el ejercicio económico 2015, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas 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 en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15,000,000 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 tiene la obligación de presentar Informe de Precios de Tránsito, debido a que durante el año 2015, 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.

W. 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%= 3,772.39 US\$

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
AUTO SHARECORP S.A.	01/12/2015	10 años	Concesión del terreno para su explotación comercial, de la cual se acuerda el 100% del canon mensual a favor de Inmobiliaria Gavich S.A.	En cualquier momento, existiendo mutuo acuerdo, el concedente puede dar por terminado el contrato y exigir la desocupación y entrega inmediata del inmueble en caso de mora de más de 30 días. La Concesionaria podrá dar por terminado este contrato notificando con 6 meses de anticipación.	US\$8,000 + IVA. A partir del segundo año se reajustara el 5% anual al canon mensual. La concesionaria otorga US\$50,000 como Valor Inicial de la Concesión (Garantía).

X. 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 2015.