

INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA GAVICH S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA GAVICH S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de INMOBILIARIA GAVICH S.A. al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por nuestra Firma, cuyo informe de fecha Abril 27, 2019 contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos descritos en los párrafos 3 y 4 de la Sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA GAVICH S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no nos ha proporcionado el alcance de la respuesta recibida del Fideicomiso La Piazza.
4. Observamos deficiencias importantes en el control interno ocasionadas por el sistema contable que podrían afectar la capacidad de la Compañía para registrar, procesar, resumir e informar datos relacionados con el ciclo de compras.
5. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
6. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
7. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

8. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta cuentas por cobrar con partes relacionadas por US\$290,410 (2018: US\$311,712) y cuentas por pagar en el corto y largo plazo por US\$168,956 (2018: US\$168,546) y US\$754,129 (2018: US\$254,128), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.
9. Al 31 de diciembre del 2019, el 36% (2018: 35%) de los ingresos ordinarios de la Compañía dependen de una relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 7. PARTES RELACIONADAS.
10. Queremos llamar la atención sobre la Nota 19. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del COVID-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

11. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Agosto 31, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
12. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

13. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
14. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.

15. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

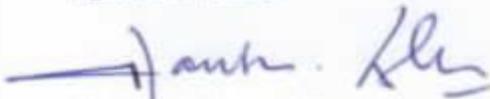
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

16. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

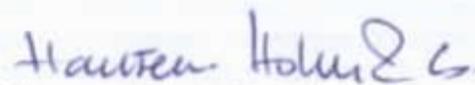
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

17. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
18. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA GAVICH S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Agosto 31, 2020



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de INMOBILIARIA GAVICH S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

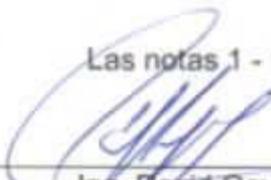
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	306,642	253,520
Cuentas por cobrar	6	104,301	97,795
Partes relacionadas	7	290,410	311,712
Activos por impuestos corrientes		100,885	86,016
Gastos pagados por anticipados		11,513	13,740
Total activo corriente		<u>813,751</u>	<u>762,783</u>
Propiedades, equipos y otros, neto	8	405,021	314,173
Propiedades de inversión, neto	9	4,176,645	4,320,735
Derechos fiduciarios	10	199,236	199,236
Impuesto diferido	17	3,465	1,505
Total activos		<u>5,598,118</u>	<u>5,598,432</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria	11	86,534	372,468
Cuentas por pagar	12	44,981	27,247
Partes relacionadas	7	168,956	168,546
Pasivos por impuestos corrientes		5,631	1,255
Gastos acumulados	13	17,151	23,621
Total pasivo corriente		<u>323,253</u>	<u>593,137</u>
Obligación bancaria	11	58,702	145,237
Partes relacionadas	7	754,129	254,128
Obligaciones por beneficios a los empleados	14	38,857	35,553
Otras cuentas por pagar	15	25,000	25,000
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	16	200,000	200,000
Reserva legal	16	91,021	85,224
Reserva facultativa	16	1,725	1,725
Resultados acumulados	16	4,105,431	4,258,428
Total patrimonio		<u>4,398,177</u>	<u>4,545,377</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,598,118</u>	<u>5,598,432</u>

Las notas 1 - 19 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. David Gavilanes
 Gerente General



 CPA. Mariana Torres
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1 y 18	425,810	356,209
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(572,996)	(557,831)
Gastos financieros		(41,767)	(42,204)
Total gastos		<u>(614,763)</u>	<u>(600,035)</u>
(Pérdida) operativa		(188,953)	(243,826)
Otros ingresos	18	<u>255,319</u>	<u>349,511</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		66,366	105,685
Participación a trabajadores	17	(9,955)	(15,853)
Impuesto a las ganancias	17	<u>1,960</u>	<u>(31,863)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>58,371</u>	<u>57,969</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2019</u> 58,371	<u>2018</u> 57,969
<u>Otro resultado integral</u>			
Ganancia actuarial	14	<u>5,008</u>	<u>0</u>
Resultado integral del año		<u>63,379</u>	<u>57,969</u>

Las notas 1 - 19 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. David Gavilanes
 Gerente General



 CPA. Mariana Torres
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados					Total resultados acumulados				
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva por valoración	Reserva de capital		Otros resultados integrales	Reservados por transición a las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2017	200,000	84,339	1,725	196,846	1,539	(15,915)	3,806,395	212,479	4,201,344	4,487,408
Transferencia a reserva legal Utilidad neta del ejercicio		885						(885)	(885)	0
Saldos a diciembre 31, 2018	200,000	85,224	1,725	196,846	1,539	(15,915)	3,806,395	269,563	4,258,428	4,545,377
Transferencia a reserva legal Ajustes		5,797						(5,797)	(5,797)	0
Distribución de dividendos, ver Nota 16. PATRIMONIO								(5,823)	(5,823)	(5,823)
Otro resultado integral				5,008				(204,756)	(204,756)	(204,756)
Utilidad neta del ejercicio								0	5,008	5,008
Saldos a diciembre 31, 2019	200,000	91,021	1,725	196,846	1,539	(10,907)	3,806,395	111,558	4,105,431	4,398,177

Las notas 1 - 19 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. David Gavilanes
Gerente General

CPA. Mariana Torres
Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	677,460	941,331
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(496,738)</u>	<u>(612,952)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	180,722	328,379
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, equipos y otros, neto	<u>(50,786)</u>	<u>(67,771)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(50,786)	(67,771)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones bancarias, neto	(372,469)	235,502
Préstamos con partes relacionadas, neto	500,411	(245,871)
Pago de dividendos	<u>(204,756)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(76,814)	(10,369)
Aumento neto en efectivo	53,122	250,239
Efectivo al comienzo del año	253,520	3,281
Efectivo al final del año	306,642	253,520

Las notas 1 - 19 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. David Gavilanes
Gerente General



CPA. Mariana Torres
Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	63,379	57,969
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	104,028	94,320
Impuesto a las ganancias	(1,960)	31,863
Participación a trabajadores	9,955	15,853
Obligaciones por beneficios a los empleados	8,312	5,077
Ingresos por dividendos	(254,261)	(247,686)
Intereses por pagar	0	2,302
Otro resultado integral	(5,008)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros activos	250,592	483,297
Cuentas por pagar y otros	5,685	(114,616)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>180,722</u>	<u>328,379</u>

Las notas 1 - 19 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



 Ing. David Gavilanes
 Gerente General



 CPA. Mariana Torres
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA GAVICH S.A. se constituyó mediante escritura pública el 30 de diciembre de 1982 en la ciudad de Guayaquil.

La actividad principal de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles, se rige bajo las normas societarias, tributarias y demás reglamentos o resoluciones emitidas por las autoridades competentes.

Al 31 de diciembre del 2019, el 79% (2018: 100%) de los ingresos ordinarios de la Compañía corresponden a arrendamientos. El 36% (2018: 35%) de sus ingresos ordinarios dependen de su relacionada Cenu S.A. Cenunedu por US\$152,000 (2018: US\$125,000), ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 3 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades, equipos y otros

Las propiedades, equipos y otros se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades, equipos y otros excepto por terrenos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Maquinarias	10 años
Instalaciones	10 años
Equipos de oficina	10 años
Mobiliario de oficina	10 años
Mobiliario de gimnasia	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años
Jardinería	3 años
Otros	3 años

Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a edificios e instalaciones que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, así tenemos:

Edificios e instalaciones	30 - 50 años
Maquinarias y otros	10 años

d) 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 otros ingresos del ejercicio.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraisos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el

activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de rotación	13.94%	12.15%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico: 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por 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.

i) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

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

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 América, 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. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene obligaciones que le representan cargos financieros, por lo cual el riesgo de cambios en las tasas de interés es alto.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

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 de dudoso cobro.

c) 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.

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

d) 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.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos locales	306,642	253,520
	<u>306,642</u>	<u>253,520</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	38,979	28,750
Anticipos a proveedores	53,640	50,890
Otras cuentas por cobrar	11,682	18,155
	<u>104,301</u>	<u>97,795</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cenu S.A. Cenunedu (1)	24,720	33,535
Fideicomiso la Piazza	240,605	239,854
Gavilanes Chiliza David	25,085	37,887
Business Development Center	0	436
	<u>290,410</u>	<u>311,712</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a cuentas por cobrar soportadas en facturas por US\$24,720 (2018: US\$33,535).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar con partes relacionadas no generan intereses y se estima que se liquiden en el corto plazo.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto y largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Fideicomiso La Piazza	150,000	0	150,000	0
Constructora Conalba S.A. (1)	0	500,000	0	0
Cinamitop S.A.	18,546	254,129	18,546	254,128
Lilia de Gavilanes	410	0	0	0
	<u>168,956</u>	<u>754,129</u>	<u>168,546</u>	<u>254,128</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamo por US\$500,000 con vencimiento en marzo del 2020 con una tasa de interés del 9.76%.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Anticipos recibidos</u>		
Fideicomiso La Piazza	0	150,000
<u>Ingresos por dividendos</u>		
Fideicomiso La Piazza	254,261	247,686
<u>Ingresos por arrendamientos</u>		
Cenu S.A. Cenunedu	152,000	125,000
<u>Gastos</u>		
Lilia Trinidad Chiluita	60,000	45,720

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

8. PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades, equipos y otros, neto se forma de la siguiente manera:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>2019</u> <u>Reclasificación</u> <u>(1)</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
<u>Costo</u>					
Mobiliario de oficina	189,442	3,910	62,806	256,158	10%
Equipos de oficina	144,418	2,067	52,954	199,439	10%
Equipos de computación	19,192	43,669	0	62,861	33%
Vehículos	174,946	0	0	174,946	20%
Maquinarias	0	0	23,780	23,780	10%
Instalaciones	8,546	0	0	8,546	10%
Jardinería	1,760	0	0	1,760	33%
Mobiliario de gimnasia	13,077	0	0	13,077	10%
Otros	0	1,140	0	1,140	33%
Total costo	<u>551,381</u>	<u>50,786</u>	<u>139,540</u>	<u>741,707</u>	
Depreciación	<u>(237,208)</u>	<u>(67,786)</u>	<u>(31,692)</u>	<u>(336,686)</u>	
Propiedades, equipos y otros, neto	<u>314,173</u>	<u>(17,000)</u>	<u>107,848</u>	<u>405,021</u>	

(*) Tasas de depreciación.

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a reclasificación de equipos, muebles y otros activos desde propiedad de inversión, ver Nota 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Costo	2018			(*)
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	Saldo al 31.12.2018	
Mobiliario de oficina	188,529	913	189,442	10%
Equipos de oficina	137,658	6,760	144,418	10%
Equipos de computación	19,192	0	19,192	33%
Vehículos	114,848	60,098	174,946	20%
Instalaciones	8,546	0	8,546	10%
Jardinería	1,760	0	1,760	33%
Mobiliario de gimnasia	13,077	0	13,077	10%
Total costo	483,610	67,771	551,381	
Depreciación	(193,273)	(43,935)	(237,208)	
Propiedades, equipos y otros, neto	290,337	23,836	314,173	

(*) Tasas de depreciación

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

% de depreciación	2019			Total
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Maquinarias y otros	
	-	2 - 3%	10%	
Saldo inicial, neto	3,265,250	947,637	107,848	4,320,735
Reclasificación (2)	0	0	(107,848)	(107,848)
Depreciación del año	0	(36,242)	0	(36,242)
Saldo final, neto (1)	3,265,250	911,395	0	4,176,645

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de los terrenos y edificios asciende a US\$14,050,195. Este importe se obtuvo a través de avalúos prediales emitidos por el Municipio de Samborondón.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a reclasificación de equipos, muebles y otros activos, ver Nota 8. PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO

% de depreciación	2018			Total
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Maquinarias y otros	
	-	2 - 3%	10%	
Saldo inicial, neto	3,265,250	984,066	121,804	4,371,120
Depreciación del año	0	(36,429)	(13,956)	(50,385)
Saldo final, neto (1)	3,265,250	947,637	107,848	4,320,735

(1) Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de los terrenos y edificios asciende a US\$15,867,855. Este importe se obtuvo a través de avalúos prediales emitidos por el Municipio de Samborondón.

10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los derechos fiduciarios se forman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso La Piazza (1)	<u>199,236</u>	<u>199,236</u>
	<u>199,236</u>	<u>199,236</u>

(1) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso La Piazza.

11. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de la obligación bancaria se forma de la siguiente manera:

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2019</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco de la Producción S.A. (1)</u> Préstamo con vencimiento en agosto del 2021, con tasas de interés del 11.23% anual	<u>86,534</u>	<u>58,702</u>	<u>145,236</u>
	<u>86,534</u>	<u>58,702</u>	<u>145,236</u>

(1) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2018</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco de la Producción S.A. (1)</u> Préstamos con vencimientos en agosto del 2021, con tasas de interés del 11.23% anual	<u>370,166</u>	<u>145,237</u>	<u>515,403</u>
Intereses por pagar	<u>2,302</u>	<u>0</u>	<u>2,302</u>
	<u>372,468</u>	<u>145,237</u>	<u>517,705</u>

(1) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

12. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores (1)	<u>44,981</u>	<u>27,247</u>
	<u>44,981</u>	<u>27,247</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por pagar a Chubb Seguros Ecuador S.A. por US\$9,671 (2018: US\$11,687).

13. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación a trabajadores (1)	9,955	15,853
Beneficios sociales (2)	4,751	4,871
IESS por pagar	2,445	2,897
	<u>17,151</u>	<u>23,621</u>

(1) Ver Nota 17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la provisión por beneficios sociales es como sigue:

	<u>Décimo tercer sueldo</u>	<u>Décimo cuarto sueldo</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	0	0	4,088	4,088
Provisión del periodo	9,517	2,704	4,759	16,980
Pagos efectuados	(9,517)	(2,704)	(3,976)	(16,197)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	0	0	4,871	4,871
Provisión del periodo	9,704	2,912	4,700	17,316
Pagos efectuados	(9,704)	(2,912)	(4,820)	(17,436)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4,751</u>	<u>4,751</u>

14. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	21,006	9,470	30,476
Costo laboral	3,220	1,113	4,333
Costo financiero	1,735	771	2,506
(Ganancia) actuarial	(486)	(1,276)	(1,762)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	25,475	10,078	35,553
Costo laboral	3,908	1,206	5,114
Costo financiero	2,439	759	3,198
(Ganancia) actuarial	(4,536)	(472)	(5,008)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>27,286</u>	<u>11,571</u>	<u>38,857</u>

15. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depósito en garantía	25,000	25,000
	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>

16. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 200,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019, la reserva legal asciende a US\$91,021(2018: US\$85,224).

Reserva facultativa

La Compañía mediante Resolución de Junta General de Accionistas, creó la reserva facultativa con la finalidad de capitalizarla en algún momento o absorber pérdidas si las hubiere.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de valuación	196,846	196,846
Reserva de capital	1,539	1,539
Otros resultados integrales	(10,907)	(15,915)
Ajustes acumulados por transición a las NIIF (1)	3,806,395	3,806,395
Resultados acumulados	111,558	269,563
	<u>4,105,431</u>	<u>4,258,428</u>

- (1) Según Resolución No. SC,ICI,CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

a) Distribución de dividendos

Con fecha 2 de octubre del 2019, se aprueba mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas la distribución dividendos por la utilidad del año 2015 por un monto de US\$127,727.

Con fecha 16 de diciembre del 2019, se aprueba mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas la distribución de dividendos por la utilidad del año 2016 por un monto de US\$77,029.

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la (pérdida) tributaria es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	66,366	105,685
Participación a trabajadores	(9,955)	(15,853)
Dividendos exentos	(254,994)	(247,686)
Otras rentas exentas	(4,536)	(1,761)
Gastos no deducibles	144,726	62,046
Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	38,930	37,417
(Pérdida) tributaria	(19,463)	(60,152)
Anticipo mínimo determinado (*)	0	33,368
Impuesto diferido	(1,960)	(1,505)
Impuesto a las ganancias	<u>(1,960)</u>	<u>31,863</u>

(*) Para el año 2019, el anticipo mínimo determinado constituye crédito tributario cuando en la determinación del impuesto existe pérdida tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	1,505	0
Ajustes	<u>1,960</u>	<u>1,505</u>
Saldo final	<u>3,465</u>	<u>1,505</u>

18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fideicomiso La Piazza

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

INMOBILIARIA GAVICH S.A. transfirió a título de fideicomiso mercantil, a favor de Fideicomiso La Piazza, los lotes de terreno con los números UNO-A y DOS, del predio denominado "Granja Cañitas" ubicado en Samborondón. El 22 de junio del 2004, mediante escritura pública INMOBILIARIA GAVICH S.A. transfiere de la misma forma que los anteriores, el solar con el número NUEVE-A, perteneciente al predio mencionado, esta escritura pública fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Samborondón el 2 de agosto del 2004. Las partes acordaron que en virtud del aporte de los inmuebles que realizó INMOBILIARIA GAVICH S.A., recibirá el 25% de las utilidades netas del Fideicomiso, la misma cantidad que no puede ser inferior a US\$5,000. Si existiere alguna diferencia para completar el valor de los US\$5,000, la misma será descontada de los valores a recibir por parte de Salegi 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 contribuyente 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 2019, 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.

En cumplimiento con el numeral dos, de la cláusula tercera de la reforma celebrada el 1 de julio del 2008, que 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 2019, 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/2019 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 2019, los ingresos por dividendos del Fideicomiso La Piazza, en cumplimiento con lo mencionado en el párrafo anterior, ascienden a US\$254,261 (2018: US\$247,686), los mismos que fueron reconocidos en los resultados del ejercicio como otros ingresos.

Contrato de arrendamiento con Cenu S.A. Cenunedu

Con fecha 2 de julio del 2018, se celebró un contrato con Cenu S.A. Cenunedu con el objetivo de dar en arrendamiento un local ubicado en el Km 1 Vía a Samborondón - La Puntilla, que estará destinado a brindar los servicios educativos: inicial, básico y bachillerato, cuyo canon mensual es de US\$11,000 y partir del mes de agosto se fijó un nuevo canon de US\$15,000. La vigencia del contrato es de 1 año.

Cualquiera de las partes puede dar por terminado el contrato por medio de una notificación judicial de 60 días antes; caso contrario se renovará por un año más, aumentando un porcentaje al canon mensual, este porcentaje es acordado por las partes.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por arrendamiento a Cenu S.A. Cenunedu ascienden a US\$152,000 (2018: US\$125,000), ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Contrato de concesión comercial con Nayef Tanous Tanouri

Con fecha 1 de julio del 2011, se firma contrato de concesión comercial entre el Fideicomiso Mercantil La Piazza y Nayef Tanous Tanouri. El presente contrato tiene por objeto otorgar la concesión para la explotación del uso comercial del local No. 2B ubicado en el Centro Comercial "La Piazza".

El concesionario pagará por concepto de valor mensual la suma de US\$1,070 más IVA. La vigencia del presente contrato tendrá un plazo de duración de 10 años, contados a partir del 1 de julio del 2011.

El Fideicomiso autoriza a la Compañía en su calidad de comodataria del local No. 2B para que facture a nombre propio y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, hasta el 100% de su valor más el respectivo IVA. En cualquier momento se puede dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por arrendamiento a Nayef Tanous Tanouri ascienden a US\$17,178 (2018: US\$16,152).

Contrato de concesión comercial con Javier Bravo Icaza

Con fecha 10 de agosto del 2004, se firma contrato de concesión comercial entre el Fideicomiso Mercantil La Piazza y Javier Alberto Bravo Ycaza. El presente contrato tiene por objeto otorgar la concesión para la explotación del uso comercial del local No. 1B ubicado en el Centro Comercial "La Piazza".

El concesionario pagará por concepto de valor mensual la suma de US\$1,439 más IVA. La vigencia del presente contrato tendrá un plazo de duración de 15 años, contados a partir de la fecha de recepción de la primera etapa del Centro Comercial La Piazza.

El Fideicomiso autoriza a la Compañía en su calidad de comodataria del local No. 1B para que facture a nombre propio y por cuenta del Fideicomiso Mercantil, hasta el 100% de su valor más el respectivo IVA. En cualquier momento se puede dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por arrendamiento a Javier Alberto Bravo Ycaza ascienden a US\$18,128 (2018: US\$17,265).

Contrato con David Gavilanes Chiluita y María Sánchez

Con fecha 5 de noviembre del 2004, se celebró un contrato con el señor David Gavilanes Chiluita y la señora María Sánchez con el objetivo de concesionar el terreno para su explotación comercial, del cual se acuerda un canon mensual de US\$3,772, que a la inmobiliaria le pertenece el 43%. La vigencia del contrato es de 15 años.

En cualquier momento se puede dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo, notificando con 6 meses de anticipación.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por arrendamiento a David Gavilanes Chiluita y María Sánchez ascienden a US\$36,000 (2018: US\$37,536).

Contrato con Auto Sharecorp S.A.

Con fecha 1 de diciembre del 2015, se celebró contrato con Auto Sharecorp S.A. con el objetivo de concesionar el terreno para su explotación comercial, del cual se acuerda el 100% del canon mensual a favor de INMOBILIARIA GAVICH S.A.

El canon mensual es de US\$8,000 más IVA al inicio, a partir del segundo año se reajustará el 5% anual al canon mensual. La concesionaria otorga US\$50,000 como valor inicial de la concesión (garantía). La vigencia del contrato es de 10 años.

En cualquier momento se puede dar por terminado el contrato de mutuo acuerdo. El Concedente puede dar por terminado el contrato y exigir la desocupación del inmueble en caso de mora de más de treinta días. La Concesionaria podrá dar por terminado este contrato notificando con 6 meses de anticipación.

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos por arrendamiento a Auto Sharecorp S.A. ascienden a US\$111,595 (2018: US\$111,281).

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la obligación bancaria se encuentra respaldada por garantías personales de: i) David Gavilanes Chiluitza y ii) María Sánchez Álvarez.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 31, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.