

GRS INMOBILIARIA S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Accionistas de
GRS INMOBILIARIA S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los balances generales adjunto de GRS INMOBILIARIA S.A., al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y los correspondientes estados de resultados, de *cambios en el patrimonio de los accionistas* y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas *Internacionales de Información Financiera* – NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento (NIAAS). Estas normas *requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.*

Opinión

4. *En mi opinión* los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **GRS INMOBILIARIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas empresas (Pymes).

Énfasis

5. Los ajustes por la conversión a NIF fueron registrados por la compañía con fecha 1 de enero del 2013.

6. Como se indica en la Nota 2, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2012 corresponden al primer paquete completo de estados financieros que la Compañía ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera – NIF para las Pymes. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2010 y al 1 de enero del 2012 no auditadas bajo NIF, los cuales han sido preparados siguiendo los procedimientos de la Sección 35: “Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes”. En la Nota 3 se muestran los efectos de la primera adopción de la Sección 35 al 1 de enero del 2011 y del restablecimiento de las cifras de los estados financieros del año terminado al 31 de diciembre del 2011.



CPA VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
RNAE – SC-No. 457

Guayaquil, 27 de Mayo del 2013

GRS INMOBILIARIA S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>NIF</u>		
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	4	41.340	50.243	17.489
Cuentas por cobrar	5	3.898	6.383	78.491
Impuestos	6	<u>13.863</u>	<u>12.602</u>	<u>689</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		59.101	69.228	96.669
Propiedad, planta y equipo, neto	7	1.055.673	1.113.000	275.304
Instrumentos Financieros	8	687.666	697.566	419.015
Otras Cuentas por Cobrar	5	<u>884.218</u>	<u>629.529</u>	<u>0</u>
TOTAL		<u>2.686.662</u>	<u>2.509.323</u>	<u>790.988</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>				
<u>PASIVO</u>				
PASIVO CORRIENTE:				
Proveedores y cuentas por pagar	9	8.846	1.322.030	0
Impuestos	6	1.027	1.340	0
Otras Cuentas por Pagar	10	<u>496</u>	<u>2.026</u>	<u>1.720</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE		10.369	1.325.396	1.720
Cuentas por pagar accionistas	11	947.819	1.029.372	692.941
Préstamos de Cía. Financiera	12	<u>1.706.266</u>	<u>132.851</u>	<u>86.000</u>
TOTAL PASIVO		<u>2.664.454</u>	<u>2.487.619</u>	<u>780.661</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
Capital social	13	1.600	1.600	1.600
Aportes para futuras capitalizaciones	14	112.620	60.000	20.000
Otras Reservas	3	20.145	20.145	20.145
Resultados Acumulados	3	(60.041)	(31.417)	(15.170)
Pérdida neta del ejercicio	6	<u>(52.119)</u>	<u>(28.624)</u>	<u>(16.247)</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>22.205</u>	<u>21.704</u>	<u>(10.328)</u>
TOTAL		<u>2.686.662</u>	<u>2.509.323</u>	<u>790.988</u>

Ver notas a los estados financieros

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS****AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

<u>INGRESOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		. . . (US dólares). . .	
Ingresos Financieros	15	28.470	22.216
Arriendos	15	66.116	21.083
Otros ingresos NIIF	15	<u>0</u>	<u>0</u>
Total		<u>94.586</u>	<u>43.299</u>
Gastos de administración y ventas	15	(133.015)	(71.923)
Otros gastos NIIF		<u>0</u>	<u>0</u>
Total		<u>(133.015)</u>	<u>(71.923)</u>
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE GASTO PARTICIPACIÓN EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		(38.429)	(28.624)
(-) GASTO PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS	16 y 6	0	0
(-) GASTO IMPUESTO A LA RENTA	16 y 6	<u>(13.690)</u>	<u>0</u>
PERDIDA NETA DEL EJERCICIO	16 y 6	<u>(52.119)</u>	<u>(28.624)</u>

Ver notas a los estados financieros

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva de Capital	Resultados Acumulados por aplicación primera vez de las NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldos a enero 1, 2011 al inicio del periodo de transición	1.600	20.000	20.146	0	(15.170)	(16.247)	10.328
Transferencia							
Aporte de accionistas		40.000			(16.247)	16.247	0
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	0	(28.624)	40.000 (28.624)
Saldos a diciembre 31 del 2011 al final del periodo de transición	1.600	60.000	20.146	0	(31.417)	(28.624)	21.704
Transferencia							
Aporte de accionistas		52.621			(28.624)	28.624	0
Pérdida neta del ejercicio	0	0	0	0	0	(52.119)	52.621 (52.119)
Saldos a diciembre 31 del 2012	1.600	112.621	20.146	0	(60.042)	(52.119)	22.205

Ver notas a los estados financieros

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	(US dólares)	
	2012	2011
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	68,602	21,083
Efectivo recibido por otros ingresos	28,470	31,894
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(142,653)	(41,712)
Efectivo pagado por gastos financieros	(88)	(667)
Efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(45,669)</u>	<u>10,598</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos		0
Compra de activos	(22,699)	(14,148)
Recuperación de inversiones	9,900	0
Efectivo utilizado por actividades de inversión	<u>(12,799)</u>	<u>(14,148)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamos pagados a bancos, neto	(3,056)	3,056
Aporte de accionistas	52,621	40,000
Efectivo provisto por actividades de financiamiento	<u>49,565</u>	<u>43,056</u>
Aumento neto de efectivo	(8,903)	39,505
Efectivo y sus equivalentes al inicio del año	50,244	10,739
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u>41,341</u>	<u>50,244</u>

Ver notas a los estados financieros

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE FLUJO DE CAJA - CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	(US dólares)	
	2012	2011
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	(52,119)	(28,624)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Participación a trabajadores e Imp. Renta	-	-
Depreciación	80,025	36,362
Ajuste por corrección en valuación de activo fijo	-	-
Subtotal	27,906	7,738
VARIACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
Cuentas por cobrar	(71,731)	-
Participación a trabajadores e impuestos por pagar	(1,844)	2,859
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(45,669)	10,598

Ver notas a los estados financieros

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

1. INFORMACIÓN GENERAL

GRS INMOBILIARIA S.A. (La Compañía) fue constituida en Octubre 26 del 2006 en la ciudad de Guayaquil - Ecuador, teniendo por objeto principal la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía también mantiene inversiones financieros de corto y de largo plazo, en entidades asociadas y que cotizan en la bolsa de valores de Guayaquil.

Su sede principal está en la ciudad de Guayaquil y no posee sucursales ni oficinas en el resto del Ecuador.

La empresa está regida por las leyes y regulaciones dictadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La moneda funcional es el Dólar Estadounidense (US\$).

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pymes.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de GRS INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha abril 14 del 2012 y abril 17 del 2011 respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la Sección 35 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 Bases de presentación

Los estados financieros de GRS Inmobiliaria S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y el 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para las Pymes.

i. Estimaciones y supuestos:

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presenta a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

Propiedad, planta y equipo:

Adquirido para realizar las operaciones de alquiler, ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar.- Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011**

2 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

Pasivos Financieros

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Préstamos.- Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011**

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos.- De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando GRS Inmobiliaria S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011**

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**Beneficios a empleados**

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Ingresos financieros- Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

Modificaciones e incorporación de nuevas normas financieras

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS: Continuación**

	<u>NIIF</u>	<u>Vigencia</u>
Enmiendas a la NIIF 7 Revelaciones - Transferencias de activos financieros		Julio 1, 2011
NIIF 9 Instrumentos financieros		Enero 1, 2013
NIIF 10 Consolidación de estados financieros		Enero 1, 2013
NIIF 11 Acuerdos de negocios conjuntos		Enero 1, 2013
NIIF 12 Revelaciones de intereses en otras entidades		Enero 1, 2013
NIIF 13 Medición del valor razonable		Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1 Presentación de ítems en Otro resultado integral		Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12 Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes		Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011) Beneficios a empleados		Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011) Estados financieros separados		Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011) Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos		Enero 1, 2013

La Gerencia estima que la aplicación de esta normativa comenzará a partir de su fecha de vigencia y no generará un impacto significativo en los estados financieros.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades bajo su control y vigilancia.

La aplicación de estas normas, supone cambios en políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros. Desde el 01 de enero de 2012 la Compañía ha presentado sus estados financieros conforme a NIIF. Los últimos estados financieros presentados de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC fueron los correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2011, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2011.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF):
Continuación**

En la preparación de estos estados financieros con arreglo a la Sección 35, la Compañía ha corregido retroactivamente los saldos que figuraban en los estados financieros del ejercicio terminado en 31 de diciembre de 2010 de acuerdo con lo requerido por las citadas NIIF, aplicando todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas totales.

A. Las principales excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía, son las siguientes:

- a) **Estimaciones.**- Las estimaciones de una entidad realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueron erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueron requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informe, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

GRS Inmobiliaria S. A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

- b) **Baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.**- Excepto por lo permitido en el párrafo B3, una entidad que adopta por primera vez las NIIF aplicará los requerimientos de baja en cuentas de la Sección 11 y 12 de forma prospectiva, para las transacciones que tengan lugar a partir de la fecha de transición a las NIIF. Por ejemplo, si una entidad que adopta por primera vez las NIIF diese de baja en cuentas activos financieros que no sean derivados o pasivos financieros que no sean derivados de acuerdo con sus PCGA anteriores, como resultado de una transacción que tuvo lugar antes de la fecha de transición a las NIIF no reconocerá esos activos y pasivos de acuerdo con las NIIF (a menos que cumplan los requisitos para su reconocimiento como consecuencia de una transacción o suceso posterior).

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación**

Esta exención también se aplica a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

GRS INMOBILIARIA S.A. aplicará esta excepción obligatoria en el reconocimiento inicial de sus activos y pasivos financieros por efectos de aplicación a NIIF.

Conciliación del patrimonio entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación indican la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de GRS Inmobiliaria S.A.:

Conciliación utilidades y pérdidas de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012:

<u>Conceptos</u>	31 de diciembre del 2012	31 de diciembre del 2011
Patrimonio bajo PCGA anteriores	22,205	21,704
Ajustes bajo NIIF a PCGA anteriores:		
Reconocimiento de intereses financieros de instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento.	2,500	
Ajustes bajo NIIF por la conversión a NIIF:		
Otros ingresos por reconocimiento al valor razonable de instrumentos financieros según NIIF	46,371	68,716
Impuesto diferido sobre Instrumentos financieros medidos al valor razonable con cambio en resultados según NIIF	(10,202)	(15,117)
Reconocimiento en resultados del deterioro de instrumentos financieros por participación en asociadas.	(27,757)	
Efecto de conversión periodo de transición a las NIIF (2011)	53,598	
Total patrimonio neto atribuible a los accionistas según NIIF.	<u>86,715</u>	<u>75,302</u>

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES
DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación**

Conciliación al estado de resultados integrales:

<u>Conceptos</u>	<u>31 de diciembre del 2012 NIIF</u>
Utilidad según PCGA anteriores	(52,119)
Otros ingresos ajustes de instrumentos financieros	2,500
Valor razonable de instrumentos financieros mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados.	46,371
Impuesto diferido en otros ingresos por valor razonable de instrumentos financieros.	(10,202)
Deterioro de valor de instrumentos financieros mantenidos al costo.	(27,757)
Resultado expresado según NIIF	<u>(41,207)</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:**a) Con efectos patrimoniales:**

Ajuste de conversión periodo de transición a NIIF.- Corresponde a los ajustes por reconocimiento del valor razonable de los instrumentos financieros cotizados en bolsa, menos su provisión de impuesto diferido.

b) Con efectos en resultados:

Reconocimiento de ingresos financieros.- La compañía mantenía en sus registros contables valores recuperados de capital e intereses por una operación financiera de flujos futuros, recuperando parte del capital en el 2012.

Valor razonable de instrumentos financieros con cambios en resultados.- Corresponde al ajuste realizado por la medición al valor razonable (precio de bolsa al cierre del 2012) de los instrumentos financieros (acciones) en empresas del sector agrícola.

Impuesto diferido.- corresponde a la aplicación de la sección 12 que trata sobre la provisión del impuesto en ganancias no realizadas que posteriormente cuando se perciba el ingreso correspondiente se deberá cumplir con la legislación tributaria vigente. La tasa reconocida es del 22% vigente a partir del año 2013.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF): Continuación****c) Con efectos en resultados: Continuación**

Deterioro del valor de instrumentos financieros.- El ajuste corresponde a la medición al final de periodo que se informa de los instrumentos financieros en asociadas que mantiene la entidad y que supera el 20% del paquete accionario de la entidad invertida. La empresa adoptó la política de medición del costo menos el deterioro acumulado, el cual es medido en base a la participación accionaria en el capital de la empresa receptora.

4. EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 corresponde a:

	2012	2011
Fondos Rotativos	200	200
Bancos Locales	41,141	50,044
Total Disponible	<u>41,341</u>	<u>50,244</u>

No existen restricciones de ningún tipo sobre los fondos disponibles.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están compuestos como sigue:

	2012	2011
Clientes	3,898	6,384
Deudores Varios	884,219	619,730
Anticipos a proveedores	0	9,800
Total Cuentas por Cobrar	<u>888,117</u>	<u>635,913</u>

La cartera de clientes se compone por los valores por cobrar por los alquileres de las oficinas bajo el sistema de arrendamiento operativo.

Los deudores varios corresponden a los valores entregados a PMZP Holding S.A. con fecha de recuperación mayores a 12 meses con tasa de interés del 0% anual.

6. IMPUESTOS**IMPUESTOS CORRIENTES**

Los activos y pasivos por impuestos corrientes.- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****6 IMPUESTOS: Continuación**

Activos por impuestos corrientes	2012	2011
Por Retenciones en la Fuente	4,459	828
Por Retenciones de IVA	3,780	536
Anticipo impuesto a la renta	-	3,346
IVA pagado en compras	4,797	7,203
Credito en compras	-	690
Retenciones años anteriores	828	-
Total	13,864	12,602
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al valor agregado	1,014	1,165
Retenciones en la fuente	13	176
Total	1,027	1,341
Pasivo por impuesto diferido	25,319	15,117

Crédito tributario IVA Pagado:- Constituye principalmente IVA pagado por compras de bienes y servicios, así como las retenciones de IVA por el alquiler de las oficinas y locales comerciales.

La provisión para el impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron el 31 de diciembre del 2012 y 2011, se calcula a la tarifa del 24% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% y 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización respectivamente. Para el año 2012 la tarifa del impuesto a la renta será del 23% y 22% a partir del año 2013.

		(US dólares)
Pérdida del ejercicio, antes de participación e impuestos	(A)	(38,430)
(-) 15% participación a trabajadores	(B)	0
(+) Gastos no deducibles		133
(-) Amortización de pérdidas tributarias		0
Base Imponible para impuesto a la renta		(38,297)
Impuesto a la renta causado 23% (2012)		0
Anticipo de impuesto a la renta determinado año 2012 (declaración de impuesto a la renta año 2011)		13,690
Impuesto a la renta determinado = Anticipo determinado y/o calculado año 2011 mayor al impuesto a la renta causado 2012	(C)	(13,690)
Pérdida neta (A-B-C)		(52,119)

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****6 IMPUESTOS: Continuación**

La compañía presenta Pérdida neta para el año 2012 por US\$ 52,119 debido principalmente a la depreciación de las propiedades, planta y equipo y al impuesto a la renta mínimo causado para el año 2012 de acuerdo a la normativa tributaria vigente, que señala que en base al Art. 41 numeral 2 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en la cual se establece un valor mínimo de anticipo de impuesto a la renta al final de cada periodo el mismo que servirá de impuesto mínimo para el año siguiente si es que el impuesto causado es menor que el anticipo determinado, como lo fue en el año 2012.

Impuesto Diferido.- el impuesto diferido de acuerdo a la sección 12 de las NIIF para las Pymes, indica que se debe provisionar el impuesto sobre la base de los ingresos contables aún no percibidos pero reconocidos en los resultados al final del periodo que se informa.

El detalle de la composición del pasivo por impuesto diferido es como sigue:

Instrumentos Financieros	2012	2011
Al valor razonable con cambios en resultados:		
Saldo final	432,028	363,312
Valor razonable en base a cotización en bolsa de valores	478,399	432,028
Otros ingresos reconocidos en los resultados del periodo	46,371	68,716
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Pasivo por impuesto diferido	10,202	15,117
Saldo final	25,319	15,117

La entidad aplicó la tarifa del 22% vigente a partir del año 2013, debido a que los ingresos que se esperan obtener son de largo plazo y la tarifa que regirá en el futuro es del 22%, posteriormente si la administración tributaria modifica la tarifa de impuesto a la renta, la entidad deberá ajustar los importes reconocidos en los libros a fin de reflejar los valores reales en libros en base a la normativa que pueda cambiar en el futuro.

Para el reconocimiento del deterioro de los instrumentos financieros: mantenidos hasta su vencimiento y reconocidos bajo el método del costo menos su deterioro acumulado, no se procedió a reconocer un activo por impuesto diferido, debido a que en base a la LRTI y su reglamento, tanto los ingresos por dividendos como las pérdidas, no están gravados con impuesto ni son deducibles, respectivamente.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****7. ACTIVOS FIJOS, NETO**

Durante el año 2012 y 2011, el movimiento de las adiciones y la depreciación fueron como detallamos a continuación:

	Saldo a Dic. 31, 2011	Adiciones y/o Dep.	Saldo a Dic. 31, 2012
Terrenos	7,011	-	7,011
Edificaciones	1,047,609	2,409	1,050,018
Muebles de Oficina	-	20,290	20,290
Vehículos	133,134	-	133,134
Subtotal	1,187,754	22,699	1,210,453
(-) Depreciación acumulada	(74,754)	(80,025)	(154,779)
Saldo neto del período	1,113,000	(57,326)	1,055,674

Las edificaciones comprenden principalmente oficinas ubicadas en el Edificio Trade Building, La Previsora y Samborondon Business Center. Las mismas que se deprecian en línea recta al 5% anual.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	2012	2011
Al valor razonable con cambios en resultados (a)	363,312	363,312
Mantenidas hasta su vencimiento (b)	56,855	56,255
Al costo amortizado (c)	267,500	278,000
Total Instrumentos financieros	687,667	697,567

- (a) **Instrumentos financieros registrados al valor razonable con cambios en resultados.**- corresponden a las acciones en empresas de la rama agrícola del sector madera, que cotizan en la bolsa de valores de Guayaquil, las cuales de acuerdo a la sección 11 de las NIIF para las Pymes, deben ser ajustadas al final del período que se informa en base al valor razonable, que en este caso es el vector de precios de la bolsa de valores de Guayaquil que es en donde se cotizan las acciones de las empresas.

La diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se debe reconocer inmediatamente en los resultados de la entidad como ingresos no realizados y por tanto están exentos temporalmente del impuesto a la renta.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Continuación**

El valor re-expresado al cierre del 2012 y 2011 es como se detalla a continuación:

Año 2011

Empresa	# de acciones	Precio al cierre	Valor Razonable	Valor en libros	Otros Ingresos
La reserva Forestal	3,481	\$ 24.00	\$ 83,544	\$ 70,396	\$ 13,148
El teocal	3,672	\$ 28.00	\$ 102,816	\$ 86,112	\$ 16,704
Meriza	3,405	\$ 33.50	\$ 114,068	\$ 95,935	\$ 18,133
Río congo forestal	3,925	\$ 32.00	\$ 125,600	\$ 105,244	\$ 20,356
Cerro verde forestal	250	\$ 24.00	\$ 6,000	\$ 5,625	\$ 375
Total	14,733		\$ 432,028	\$ 363,312	\$ 68,716

Pasivo por impuesto diferido (Nota 6)

\$ 15,117

Año 2012

Empresa	# de acciones	Precio al cierre	Valor Razonable	Valor en libros	Otros Ingresos
La reserva Forestal	3,481	\$ 28.00	\$ 97,468	\$ 83,544	\$ 13,924
El teocal	3,672	\$ 31.50	\$ 115,668	\$ 102,816	\$ 12,852
Meriza	3,405	\$ 35.00	\$ 119,175	\$ 114,068	\$ 5,108
Río congo forestal	3,925	\$ 35.50	\$ 139,338	\$ 125,600	\$ 13,738
Cerro verde forestal	250	\$ 27.00	\$ 6,750	\$ 6,000	\$ 750
Total	14,733		\$ 478,399	\$ 432,028	\$ 46,371

Pasivo por impuesto diferido (Nota 6)

\$ 10,202

- (b) **Instrumentos financieros mantenidos hasta su vencimiento.**- corresponden a las acciones en empresas que no cotizan en bolsa y son instrumentos de patrimonio en otras entidades, que se transforman en asociadas como lo define la sección 14 de las NIIF para las Pymes.

La entidad adoptó su medición al final del periodo que se informa, por el método de participación, en la cual la inversora debe ajustar sus libros en base a la participación accionaria en el patrimonio de la entidad receptora o invertida.

La medición que realiza la entidad inversora la realiza siempre y cuando posea el 20% o más del paquete accionario de la invertida y tenga influencia significativa en las decisiones de la entidad receptora.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Continuación**

El ajuste por la medición bajo el método de participación se reconoce con un cargo o crédito en cuentas de activo y su contrapartida se reconoce en los resultados del periodo.

De igual forma estas ganancias o pérdida no son objeto de impuesto a la renta, en base a la normativa tributaria, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la LRTI.

Los valores re-expresados al cierre del año 2012 son como sigue (Nota 3):

Año 2012

Empresa	# de acciones	% de participación	Patrimonio de asociada	Valor de participación	Saldo en libros	Deterioro de Inst. Finan.
Inmobiliaria Morovesa S.A.	200	25%	\$ 8,643	\$ 2,161	\$ 17,928	\$ (15,767)
Inmobiliaria Marobmer S. A.	200	25%	\$ 26,536	\$ 6,634	\$ 17,928	\$ (11,293)
Tall Forest Inc.	2,000	2%	\$ 1,200,000	\$ 20,000	\$ 20,000	\$ -
PMZP Holding S. A.	400	50%	\$ 606	\$ 303	\$ 1,000	\$ (697)
Total	2,800		\$ 1,235,786	\$ 29,098	\$ 56,855	\$ (27,757)

- (c) **Instrumentos financieros al costo amortizado.**- corresponden a las obligaciones pendientes de cobro garantizadas mediante papeles negociables de deuda que generan intereses que son reconocidos cuando se devengan en los resultados de la entidad, los cuales son medidos de acuerdo al método de la tasa de interés efectiva.

La entidad considera que los riesgos de estos instrumentos financieros, son bajos y que se ha evaluado al final del periodo, por lo tanto no se ha reconocido ningún valor por deterioro de los mismos.

El detalle de estos instrumentos se presenta a continuación:

	2012	2011
(a) Tít. Flujos Futuros Burger King	85,500	96,000
(b) Certificado Dep.Plazo Pacificar	6,000	6,000
(c) Fideicomiso Electrofacil	176,000	176,000
Total	267,500	278,000

- (a) **La titularización de flujos futuros Burger King:** representan obligaciones de deuda por recuperar en forma trimestral con sus correspondientes intereses, a una tasa promedio del 6.25% anual. En el 2012 no se reconocieron \$2,500 en el resultado del periodo, estos fueron reclasificados en el 2013, tal como le explica la Nota 3.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS: Continuación**

- (b) **Certificado de depósito a plazo Pacificard:** corresponde a un fondo de inversión a dos años plazo a una tasa de interés anual del 6% con vencimiento en Dic/13.
- (c) **Fideicomiso Electrofacil:** representan obligaciones de deuda por recuperar a 180 días plazo, con una tasa de interés del 12% anual, intereses pagaderos trimestralmente.

9. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	2012	2011
Proveedores locales	59	516,462
Tarjetas de crédito	0	3,056
Acreedores varios	0	796,130
Depositos en garantía	8,789	6,384
Total	8,847	1,322,031

El saldo a proveedores corresponde a Aguas de Samborondon (2012)

El monto de acreedores varios corresponde a préstamos de la empresa Avanti Finantial Group.

El saldo de las tarjetas de crédito concierne al saldo adeudado a emisoras de tarjetas de crédito nacionales.

Los depósitos en garantía constituyen los valores recibidos por los alquileres de las oficinas y que serán devueltos si se cumple las cláusulas contractuales de cada inquilino.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidos como sigue:

	2012	2011
	(US dólares)	
Participación a empleados	0	0
Beneficios sociales	496	2,026

Total	<u>496</u>	<u>2,026</u>
--------------	------------	--------------

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****10. OBLIGACIONES ACUMULADAS: Continuación**

El movimiento de los beneficios sociales para el año 2012 y 2011 fue como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
Saldo inicial	2,026	400
Provisiones	2,758	2,426
Pagos	<u>(4,288)</u>	<u>(800)</u>
Total	<u>496</u>	<u>2,026</u>

11. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas como sigue:

	<u>2012</u> (US dólares)	<u>2011</u>
Gianfranco Zunino P.	<u>947,820</u>	<u>1,029,373</u>

Accionistas. representan deudas a favor de los accionistas por valores recibidos por la Compañía en años anteriores para financiar la adquisición de propiedades e instrumentos financieros, los cuales no tienen fecha de vencimiento específico ni generan costos por intereses.

12. PRESTAMO A LARGO PLAZO:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, representan valores recibidos de la empresa Avanti Financial Group para compra de los bienes inmuebles.

13. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social de la Compañía es de US\$ 1,600.00 compuesto por un mil seiscientos acciones de US\$ 1.00 cada una.

	<u>Numero de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>
<i>Gianfranco Zunino</i>	268	268
Romina Zunino	666	666
Stefania Zunino	<u>666</u>	<u>666</u>
Total	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011****14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 constituyen aportes entregados por los accionistas para financiar las operaciones de la compañía, los cuales son de libre disposición de los accionistas.

En el año 2011 y 2012 se recibieron aportaciones del señor Gianfranco Zunino por \$40,000 y \$52,621 respectivamente.

15. VENTAS Y OTROS INGRESOS

Las ventas y otros ingresos durante los años 2012 y 2011, fueron originadas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	. . . (US dólares). . .	
Ingresos por arrendamientos operativos	66,117	21,083
Rendimientos financieros	28,470	22,217
Utilidad por venta de activos	<u>0</u>	<u>9,677</u>
Total	<u>94,587</u>	<u>52,977</u>

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN VENTAS

Las Gastos de Administración y Ventas en los años 2012 y 2011, fueron originadas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo de personal	9,786	9,014
Impuestos	5,629	7,909
Mantenimiento	6,849	1,114
Servicios básicos	2,341	1,530
Depreciaciones	80,025	36,362
Costos financieros	88	667
Otros	41,763	24,686
Total	<u>146,481</u>	<u>81,282</u>

A la fecha de emisión de nuestro informe, las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales (Servicio de Rentas Internas).

Los periodos que están sujetos a revisión fiscal son desde el año 2010 hasta el 2012, puesto que desde el 2009 hacia periodos anteriores, ya caducó la facultad determinadora del SRI.

GRS INMOBILIARIA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 de diciembre del 2012 y 2011**

17. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. 02.Q.IC1.008 de abril 23 del 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activo, pasivo y contingente y cuentas de orden.- No existen otros activos, pasivos, contingentes, ni cuentas de orden que mencionar al 31 de diciembre del 2012

Saldos y transacciones con partes relacionadas.- No existen al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Evento posterior.- Entre diciembre 31 del 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 27 del 2013 (fecha de culminación de la auditoría), no han existido eventos importantes que revelar y que pudieran alterar o modificar los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el año 2012, hemos dado cumplimiento a las principales recomendaciones para superar las observaciones de control interno.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
