

**GRS INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

---

**A. INFORMACIÓN GENERAL**

GRS INMOBILIARIA S.A. 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 financieras 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 actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

**B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- **Efectivo** - El efectivo incluye los saldos de caja y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.
- **Activos y Pasivos Financieros** - Todos los activos y pasivos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo y pasivo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción. Todos los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.
  - **Cuentas por cobrar** - La Compañía clasifica dentro de sus activos financieros la categoría cuentas a cobrar. Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por intereses.
  - **Cuentas por pagar** - La Compañía clasifica dentro de sus pasivos financieros la categoría cuentas a pagar. Estos pasivos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la

tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los gastos por intereses.

- ***Deterioro de activos y pasivos financieros al costo amortizado*** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.
- **Propiedades y equipos**
  - **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.
  - **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, el Condominio registra pérdidas por deterioro de valor.
  - **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La vida útil usada en el cálculo de la depreciación de muebles y equipos de oficina es de 10 años y de los equipos de computación es de 3 años.
- **Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.
  - **Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Condominio por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.
- **Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos son registrados al momento que se realiza la transacción y la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o pérdida en los activos financieros.
- **Gastos** - Los gastos se registran al costo histórico, se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

### C.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14		SALDO AL 31-12-13
CAJA	300.00	C-1	217.82
BANCOS	<u>22,423.42</u>	C-2	<u>43,400.33</u>
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES</b>	<b><u>22,723.42</u></b>		<b><u>43,618.15</u></b>

C.1.- El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>CAJA</b>		
Caja General	200.00	200.00
Caja Chica Administracion	<u>100.00</u>	<u>17.82</u>
<b>TOTAL CAJA</b>	<b><u>300.00</u></b>	<b><u>217.82</u></b>

C.2.- El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>BANCOS</b>		
Banco de Guayaquil N° 165551-5	14,608.51	40,281.99
Banco del Pacifico N° 0733215-7	<u>7,814.91</u>	<u>3,118.34</u>
<b>TOTAL EFECTIVO EN BANCOS</b>	<b><u>22,423.42</u></b>	<b><u>43,400.33</u></b>

### D.- ACTIVOS FINANCIEROS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>		
A valor razonable con cambios resultado	526,567.75	516,595.50
Mantenidos hasta el vencimiento	29,097.85	153,190.35
Al costo amortizado	<u>242,000.00</u>	<u>256,000.00</u>
<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b><u>797,665.60</u></b>	<b><u>925,785.85</u></b>

### E.- CUENTAS POR COBRAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
<b>CLIENTES LOCALES</b>		
Por Alquiler	7,451.06	4,919.23
<b>TOTAL CLIENTES LOCALES</b>	<b><u>7,451.06</u></b>	<b><u>4,919.23</u></b>
<b>DEUDORES VARIOS</b>		
PMZP Holding S. A.	1,003,000.00	1,000,000.00
<b>TOTAL DEUDORES VARIOS</b>	<b><u>1,003,000.00</u></b>	<b><u>1,000,000.00</u></b>
<b>ANTICIPOS</b>		
Compra-Vta Edif. Mirador 2-19	1,360.00	1,360.00
Camara de Comercio de Guayaquil	60.00	60.00
Ed. La Previsora Of. 2602-2701	4,873.38	4,873.38
IESS	146.20	136.74
Anticipo a Terrenos aires del b	266,475.00	266,475.00
Arras	20,000.00	20,000.00
<b>TOTAL ANTICIPOS</b>	<b><u>292,914.58</u></b>	<b><u>292,905.12</u></b>
<b>CRÉDITO TRIBUTARIO</b>		
Por Retenciones en la Fuente	7,822.76	7,142.03
Por Retenciones de IVA	0.00	6,388.83
<b>TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO</b>	<b><u>7,822.76</u></b>	<b><u>13,530.86</u></b>
<b>TOTAL CUENTAS POR COBRAR</b>	<b><u>1,311,188.40</u></b>	<b><u>1,311,355.21</u></b>

#### F.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b>		
Terrenos	7,010.84	7,010.84
Edificios	1,113,280.63	1,113,280.63
Muebles de Oficina	20,289.98	20,289.98
Equipos Electrónicos	1,249.11	1,249.11
Vehículos	178,213.39	178,213.39
	<b><u>1,320,043.95</u></b>	<b><u>1,320,043.95</u></b>
(-) Depreciación Acumulada	-335,281.36	-245,109.04
<b>TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS</b>	<b><u>984,762.59</u></b>	<b><u>1,074,934.91</u></b>

#### G.- CUENTAS POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
<b>PROVEEDORES</b>		
Proveedores Locales	1,265.40	28.00
<b>TOTAL DE PROVEEDORES</b>	<b>1,265.40</b>	<b>28.00</b>
<b>ACCIONISTAS</b>		
Gianfranco Zunino P.	846,854.57	1,338,202.56
<b>TOTAL DE ACCIONISTAS</b>	<b>846,854.57</b>	<b>1,338,202.56</b>
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>		
IVA cobrado 12%	0.00	0.00
308 2% Servicios entre Sociedad	0.00	100.84
340 1% Bienes	0.00	0.18
341 2% Servicios	0.00	17.13
342 8% Servicios	0.00	40.70
<b>TOTAL DE IMPUESTOS POR PAGAR</b>	<b>0.00</b>	<b>158.85</b>
<b>BENEFICIOS SOCIALES</b>		
Decimo tercer sueldo	1,389.81	694.89
Decimo Cuarto sueldo	1,209.92	530.00
Fondo de Reserva	646.08	646.08
Participacion de Utilidades	7,572.08	441.70
<b>TOTAL BENEFICIOS SOCIALES</b>	<b>10,817.89</b>	<b>2,312.67</b>
<b>GASTOS ACUMULADOS</b>		
Rol de Pagos	7,559.16	0.00
Aportes al IESS	149.40	136.71
<b>TOTAL GASTOS ACUMULADOS</b>	<b>7,708.56</b>	<b>136.71</b>
<b>DEPÓSITOS EN GARANTÍA RECIBIDOS</b>		
Edif. La Previsora Of. 2105	6,383.72	6,383.72
Edconsult S.A.	2,405.20	2,405.20
Importadora Rerlo	1,279.80	1,279.80
Optima Global Logistics S.A.	1,301.16	1,301.16
Eduardo Varas	0.00	2,600.00
Air Trans Courier	2,580.76	2,580.76
Martec Cia Ltda	1,093.44	1,093.44
Erika Castillo	3,098.60	0.00
<b>TOTAL DEPÓSITOS EN GARANTÍA RECIBIDO</b>	<b>18,142.68</b>	<b>17,644.08</b>
<b>OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>		
Anticipo de Clientes	5,174.40	0.00
<b>TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>5,174.40</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>889,963.50</b>	<b>1,358,482.87</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR L/P</b>		
<b>A COMPAÑÍAS FINANCIERAS</b>		
Avanti Financial Group	2,114,274.29	1,898,523.13
<b>TOTAL A COMPAÑÍAS FINANCIERAS</b>	<b>2,114,274.29</b>	<b>1,898,523.13</b>
<b>TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR L/P</b>	<b>2,114,274.29</b>	<b>1,898,523.13</b>

## H.- PATRIMONIO

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>PATRIMONIO</b>		
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		
Gianfranco Zunino	268.00	268.00
Romina Zunino	666.00	666.00
Stefania Zunino	666.00	666.00
	<u>1,600.00</u>	<u>1,600.00</u>
<b>APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>		
Aporte Futuras Capitalizaciones	<u>8,226.81</u>	<u>112,620.80</u>
<b>APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	8,226.81	112,620.80
<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>		
<b>PERDIDAS AÑOS ANTERIORES</b>		
Perdida Años Anteriores	0.00	-8,438.67
Perdida Año 2009	0.00	-6,731.45
Perdida Año 2010	0.00	-16,247.32
Perdida Año 2011	0.00	-28,624.07
Perdida Año 2012	0.00	-31,005.67
<b>TOTAL PERDIDAS AÑOS ANTERIORES</b>	<u>0.00</u>	<u>-91,047.18</u>
<b>AJUSTES NIIF POR PRIMERA VEZ</b>		
Ajustes Niff por primera vez	68,715.75	68,715.75
Reserva de Capital	20,145.56	20,145.56
<b>TOTAL AJUSTES NIIF POR PRIMERA VEZ</b>	<u>88,861.31</u>	<u>88,861.31</u>
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>	<u>88,861.31</u>	<u>-2,185.87</u>

## I.- INGRESOS

El detalle de la cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>INGRESOS GRAVADOS</b>		
<b>SERVICIOS INMOBILIARIOS</b>		
Arriendo	<u>115,569.76</u>	<u>107,599.20</u>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>115,569.76</u>	<u>107,599.20</u>

## J.- OTROS INGRESOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>OTROS INGRESOS</b>		
<b>RENDIMIENTOS FINANCIEROS</b>		
Intereses Ganados	7,173.00	8,575.00
Otros Rendimientos Financieros	15,840.00	21,120.00
<b>OTROS INGRESOS</b>		
Ut. Revalorizacion acciones	39,879.40	0.00
Otros Rendimientos Financieros	9,972.25	38,197.00
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>72,864.65</b>	<b>67,892.00</b>

#### K.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
<b>SUELDOS Y/O SALARIOS</b>		
Sueldos	8,338.80	7,753.44
Movilizacion del personal	25.00	0.00
	<b>8,363.80</b>	<b>7,753.44</b>
<b>BENEFICIOS SOCIALES</b>		
Decimo Tercer Sueldo	694.92	646.08
Decimo Cuarto Sueldo	679.92	719.30
Fondo de Reserva	0.00	646.08
Aporte Patronal al IESS	1,013.16	942.22
	<b>2,388.00</b>	<b>2,953.68</b>
<b>SERVICIOS CONTRATADOS</b>		
Servicios Prestados	8,014.66	7,121.68
Honorarios Profesionales	1,029.54	779.90
Honorarios Auditores	3,000.00	5,250.00
	<b>12,044.20</b>	<b>13,151.58</b>
<b>SERVICIOS BASICOS</b>		
Energia Eletrica	924.33	1,673.24
Agua potable	38.90	38.85
Internet	376.36	331.84
Telefonia Celular	0.00	108.23
Telefono, receptor	899.35	893.89
	<b>2,238.94</b>	<b>3,046.05</b>
<b>SUMINISTROS DE OFICINA</b>		
Utiles de oficina	37.00	66.00
	<b>37.00</b>	<b>66.00</b>

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		
<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</b>		
De Instalaciones	105.00	300.00
De Equipos de Oficina	0.00	190.92
De Vehiculos de oficina	676.28	927.07
	<b>781.28</b>	<b>1,417.99</b>
<b>CUOTAS Y SUSCRIPCIONES</b>		
Cuotas a las camaras	240.00	160.00
	<b>240.00</b>	<b>160.00</b>
<b>IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES</b>		
Impuestos Municipales	4,631.34	23,938.52
Superintendencia de Compañias	2,751.67	2,203.06
Matricula de Vehículo	4,460.78	6,359.62
Cuerpo de Bomberos	305.33	0.00
Impuesto a la renta minimo	0.00	827.50
	<b>12,149.12</b>	<b>33,328.70</b>
<b>GASTOS LEGALES</b>		
Honorarios abogados	1,732.69	6,220.63
Certificacion de documentos	70.82	50.00
Elaboracion de Actas y otros	0.00	6,726.80
Registro de la Propiedad	15.00	0.00
Otros Gastos Legales	103.88	0.00
	<b>1,922.39</b>	<b>12,997.43</b>
<b>GASTOS DE EDIFICIO</b>		
Expensas	6,191.56	6,488.37
	<b>6,191.56</b>	<b>6,488.37</b>
<b>GASTOS DE OFICINA</b>		
Gasto de copias y ploteos	0.00	73.38
	<b>0.00</b>	<b>73.38</b>
<b>DEPRECIACIONES</b>		
Dep.de Muebles de Oficina	2,028.96	2,028.96
Dep.de Instalaciones	52,500.72	52,500.72
Dep.de Vehiculos	32,637.36	32,637.36
Dep. de Edificios	3,163.14	3,163.14
	<b>90,330.18</b>	<b>90,330.18</b>
<b>VARIOS DE ADMINISTRACION</b>		
Gastos No Deducibles	35.38	439.74
Retenciones Asumidas por GRS	278.37	173.09
Miscelaneos	642.36	0.69
	<b>956.11</b>	<b>613.52</b>
<b>TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>137,617.58</b>	<b>172,380.32</b>

#### L.- GASTOS FINANCIEROS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14	SALDO AL 31-12-13
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
<b>BANCARIOS</b>		
Gastos Bancarios	145.35	31.29
Comisiones por Financiamiento	190.96	0.00
Estados de cuenta y otros	0.00	36.17
<b>COMISIONES</b>		
Casa de Valores, Bolsa de Valor	<u>0.00</u>	<u>98.78</u>
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b><u>336.31</u></b>	<b><u>166.24</u></b>

#### **M.- IMPUESTO A LA RENTA**

El detalle de esta cuenta es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-14
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE</b>	50,480.52
(-) 15% Participación a trabajadores	7,572.08
(+) Gastos no deducibles locales	0.00
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE</b>	<b><u>42,908.44</u></b>
<b>SALDO UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b>42,908.44</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b><u>14,425.84</u></b>

#### **N.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha del informe de los auditores independientes no se reportó ningún evento subsecuente.

#### **O.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros han sido aprobados por la Administración y su emisión ha sido autorizada el 24 de abril de 2015.

\*\*\*\*\*