

-1-

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NÓTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

1. CONSTITUCIÓN, ACTIVIDAD ECONOMICA Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

a. Constitución y actividad económica.

INMOBILIARIA GAVICH S. A. se constituyó el 19 de Octubre del 1982 e inscribió en el registro mercantil bajo el N° 1208 y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° IG-CA-83-0463.

Simultáneamente de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador tiene por objeto social dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su ubicación domiciliaria es en la provincia del Guayas cantón Samborombón, vía a Samborombón KM 1 S/N.

b. Aprobación de los Estados Financieros.

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía y fueron presentados para su aprobación a la Junta General de Accionistas. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 fueron aprobados por la Junta General de accionistas celebrada el 30 de marzo del 2013.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, armonizadas por la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.QJCI-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 2 de Septiembre del 2006; esta entidad de control realizó posteriormente la adopción de los NIIF en el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.CJSC del 20 de Noviembre del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, los primeros Estados Financieros bajo NIIF es el año 2012 y el período de transición es el año 2011.

Los Estados Financieros preparados bajo NIIF, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.

b. Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF emitidos por el IASB. Para la elaboración de los mismos se han utilizado ciertas


Ing. David Cavillanes
Representante Legal


Cpa. Frika Quiñonez
Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

estimaciones realizadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y contrapartidas que figuran registrados en ellos, con base en la experiencia y otros factores relevantes.

Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados.

c. Moneda de presentación

Los registros contables de la compañía se llevan en idioma español y expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, que es la unidad monetaria de la República del Ecuador.

d. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos nacionales o internacionales, otras inversiones altamente líquidas por vencimientos que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo con vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de adquisición. Además, sobregiros exigibles en cualquier momento por el banco y forman una parte integral de la gestión de efectivo de una entidad, (Es decir el saldo fluctúa constantemente de deudor a acreedor). Cualquier diferencial cambiario se reconoce en resultados.

e. Activos Financieros

Clasificación, reconocimiento y medición:

La Compañía clasifica sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual los activos financieros se adquieren o adquieren y es determinada por la Gerencia a la fecha de su reconocimiento inicial.

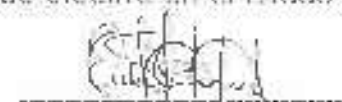
Al 31 de Diciembre de 2012, la Compañía solo mantiene activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar", cuyas características y tratamiento se expone a continuación.

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del Estado de Situación Financiera.

Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar comprenden las partidas de cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y el efectivo y equivalente de efectivo en el Estado de


 Ing. David Gavilanas
 Representante Legal


 Cda. Lirika Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

Situación financiera: Los préstamos y cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y, subsecuentemente, a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos cualquier provisión por deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos que adeudan los clientes por el alquiler de los inmuebles en el curso normal de los negocios. Las cuentas por cobrar comerciales cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 3 días.

No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales, razón por la que no se ha identificado algún **componente financiero** en las ventas de productos.

Base de activos financieros-

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones o cuentas por cobrar expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

f. Provisión para cuentas incobrables

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros, la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y ese evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden ser estimados contablemente.

Evidencias de deterioro surgen cuando, por ejemplo, el deudor está atravesando dificultades financieras, tiene incumplimientos o retraso en el pago de intereses o del principal, existe posibilidad de que entre en insolvencia o enfrente algún tipo de reorganización financiera y cuando exista información verificable que indique que su generación de flujos de efectivo futuros podría disminuir.

Para la categoría de préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida por deterioro se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se han incurrido y considerando las garantías recibidas de clientes en caso de ser aplicables) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en resultados.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida se reconoce en resultados.


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

Los polígonos de insolvencia son establecidos en base de la experiencia de la entidad y será revisado al final de cada período.

g. Servicios y otros pagos anticipados

Se registran al costo histórico y se contabilizan directamente el gasto en el período de vigencia del bien o servicio.

h. Propiedades, neto

Todos los elementos de propiedades, planta y equipo, se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

La depreciación se reconoce dentro del "Costo de Venta" y "Gasto de Administración" y ventas, dependiendo de la utilización de los activos respectivos y se calcula por el método de línea recta.

La vida útil máxima promedio por categoría de activo es como sigue:

	<u>AÑO</u>
Edificio y otras construcciones	20 años
Máquinas y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de Oficina	10 años
Vehículos	5 años

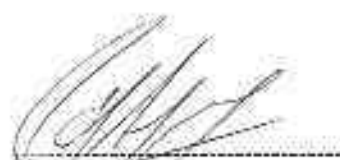
Se revisará como mínimo al término de cada período anual el valor residual y la vida útil de un activo y, si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable.

Se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Obras en curso. Contabilizan los desembolsos por la construcción de propiedades, no se deprecia aunque estos aún no están en uso. (Nota 8).

i. Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Las pérdidas por deterioro son el monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

Si el valor en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable, se reconoce una provisión en resultados para mostrar el activo a su valor recuperable. Se revierte una pérdida por deterioro si se ha producido algún cambio en las estimaciones usadas para determinar el valor recuperable.

j. Activos intangibles

El tuón nombre generado por la empresa, desde su constitución que es "INMOBILIARIA GAVICH S. A." no se reconoce como activo en el Estado de Situación financiera, porque no constituye un recurso identificable controlado por la entidad, que pueda ser medido de forma fiable por su costo.

k. Activo contingente

No se contabilizan los activos contingentes porque su existencia se confirma con la ocurrencia o no de eventos futuros inciertos que no están bajo el control de la compañía. Cuando la realización del ingreso sea cierta, no será contingente y se reconocerá en los Estados Financieros como activo.

l. Cuentas por pagar comerciales

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios y se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Los cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés de efectivo.

m. Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos 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 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 espera 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.


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Ericka Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

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 importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

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 terminada al final del período sobre el que se informa.

n. Beneficio a los empleados

La entidad registrará los beneficios por concepto de sueldos, remuneraciones adicionales, aportaciones a la seguridad social y participación en las ganancias.

La contabilización de los beneficios a corto plazo a los empleados es generalmente inmediata, puesto que no es necesario plantear ninguna hipótesis actuarial para medir las obligaciones o los costos correspondientes, y por tanto no existe posibilidad alguna de ganancias o pérdidas actuariales. Además, las obligaciones por beneficios a corto plazo a los empleados se miden sin descontar los importes resultantes.

La provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio está constituida de acuerdo con disposiciones legales y es registrada con cargo a resultados del año, de acuerdo con estudio actuarial que considera a todos los empleados que se han ganado el derecho a este beneficio.

La entidad utilizará el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el período actual y, en su caso, el costo de servicio pasado.

La contabilización de los beneficios a corto plazo a los empleados es generalmente inmediata, puesto que no es necesario plantear ninguna hipótesis actuarial para medir las obligaciones o los costos correspondientes, y por tanto no existe posibilidad alguna de ganancias o pérdidas actuariales. Además, las obligaciones por beneficios a corto plazo a los empleados se miden sin descontar los importes resultantes.

a. Capital

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio.


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñones
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

p. Reserva Legal

Creación de reserva de acuerdo a lo dispuesto por leyes o reglamentos con el fin de dar a sus acreedores una protección adicional contra los efectos de las pérdidas. La dotación de estas reservas se deriva de la distribución de ganancias acumuladas y por lo tanto no constituye un gasto para la entidad.

q. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, y representa montos por cobrar por la venta de bienes, neto de descuentos, devoluciones e impuestos a las ventas.

La Compañía reconoce sus ingresos cuando éstos se pueden medir confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan a la entidad y cuando la transacción cumple con criterios específicos por cada una de las actividades de la Compañía, tal como se describe líneas adelante.

Venta de servicios e intereses

Las ventas de servicios se reconocen en el período contable en el que se prestan, con referencia al servicio específico completo, calculado sobre la base del servicio realmente brindado como una proporción del total de los servicios a ser rendidos.

r. Pasivo contingente

Se presentarán aquellos que adquieren el calificativo de pasivos, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos. En el caso que no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

s. Hechos ocurridos después de la fecha de los Estados Financieros

Los hechos ocurridos después de la fecha de los Estados Financieros, favorables o desfavorables, hasta la fecha de autorización de emisión de los Estados Financieros cuyo suceso tuvo su origen con anterioridad a la fecha de Estados Financieros se ajustan en los Estados Financieros emitidos al cierre.

Los hechos ocurridos después de la fecha de los estados financieros, favorables o desfavorables, hasta la fecha de autorización de emisión de los estados financieros cuyo suceso se origina después de la fecha de estados financieros pero antes de su autorización para ser emitidos, se revelan de acuerdo con la probabilidad de que la compañía tenga que realizar desembolsos futuros.


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

1. Impuesto a la renta causada

Las sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas o no en el país, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, estarán sometidas a la tarifa impositiva del 23 % sobre su base imponible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravados de conformidad con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y con las resoluciones de carácter general y obligatorio emitidas por el Servicio de Rentas Internas SRI, estarán sujetos a la tarifa impositiva del veinte y dos por ciento (22 %) sobre su base imponible.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R.O. 351 S. 29 XII 2010), el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera:

Ejercicio Económico	%
2011	24%
2012	23%
2013	22%

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Presentamos a 31 de Diciembre de 2012, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A</u> <u>ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A</u> <u>DIC-2012</u>
Caja	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Bancos	\$ 16.887,93	\$ 607.108,07	\$ 620.076,20	\$ 3.919,80
TOTAL	\$ 16.887,93	\$ 607.108,07	\$ 620.076,20	\$ 3.919,80

La compañía realizó sus depósitos y egresos en las siguientes cuentas:

Banco Produbanco Cta. Cte. # 202200532
 Banco Produbanco Cta. Ahorro # 1202202448
 Banco Bolivariano Cta. Ahorro # 6311384
 Banco Pichincha Cta. Cte. # 2112X1207-93

Cabe indicar que los Bancos se encuentran debidamente conciliados con los libros contables.


 Ing. Ravi Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñonez
 Contadora

9

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

➤ DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A</u> <u>ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A</u> <u>DIC-2012</u>
<u>NO RELACIONADAS</u>				
Universidad Tecnológica Ecotec	\$ 6,001.85	\$ 17,671.01	\$ 112,974.33	\$ 12,695.53
Bella Cruz Vallejo Rios	\$ 4,032.00	\$ -	\$ 4,032.00	\$ -
Salinas & A.	\$ 260.00	\$ -	\$ 260.00	\$ -
Iriza Dela Torre Patricia	\$ 2.79	\$ 1,242.10	\$ -	\$ 1,244.89
Constructora Camalbo S. A.	\$ -	\$ 5,600.00	\$ 520.00	\$ 5,080.00
Gonzalez C. A. Automotriz	\$ -	\$ 59,003.04	\$ 59,003.04	\$ -
Gonzalez Ortiz Boris Nanni	\$ 1,071.20	\$ -	\$ 1,071.20	\$ -
Tonnouri Nayeb	\$ -	\$ 17,259.75	\$ 17,259.75	\$ -
Fideicomiso La Piazza	\$ -	\$ 49,464.12	\$ 45,342.11	\$ 4,122.01
TOTAL	\$ 13,367.84	\$ 260,240.02	\$ 240,462.43	\$ 23,145.43

RELACIONADAS

Jardin Universo de Los Niños	\$ 48,721.10	\$ -	\$ 48,721.10	\$ -
Colegio Naciones Unidas	\$ 11,510.10	\$ 433.90	\$ 11,944.00	\$ -
Ing. David Gavilanes Chiliza	\$ 3,054.65	\$ 105,548.49	\$ 36,943.51	\$ 21,659.83
Business Development Center	\$ 720.00	\$ 2,357.50	\$ -	\$ 3,117.50
Ing. Lilia de Gavilanes	\$ 13,953.12	\$ 26,542.62	\$ 5,475.99	\$ 35,123.73
Cenu S. A. Cuenavaca	\$ 4,655.66	\$ 114,083.08	\$ 64,597.13	\$ 54,155.81
Dr. David Gavilanes Valverde	\$ -	\$ 7,311.97	\$ 7,311.97	\$ -
Beemingslas	\$ 2,805.94	\$ 51,753.91	\$ 54,558.87	\$ -
	\$ 85,465.79	\$ 308,173.47	\$ 229,551.37	\$ 164,087.89

OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	\$			
Fideicomiso La Piazza	\$ 65,307.98	167,307.32	\$ 175,447.01	\$ 57,168.29
	\$	\$	\$	\$
	\$ 65,307.98	167,307.32	\$ 175,447.01	\$ 57,168.29

	\$			
TOTAL DOC. Y CTAS. POR COBRAR	\$ 164,141.61	725,720.81	\$ 645,460.81	\$ 244,401.61

No realizaron provisión para cuentas incobrables al 31 de Diciembre del 2012 debido a que la compañía considera que los Clientes son recuperables.

El resumen de la antigüedad de estos saldos se presenta a continuación:

	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2010
Reventados			
Hasta 1 y 30 días			
Entre 31 y 180 días			
Más de 180 días			
Total			


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

Al 31 de diciembre existen cuentas por cobrar vencidas a compañías relacionadas; las mismas no han sido objeto de estimación por deterioro, dado a que la Gerencia considera que las mismas serán cobradas.

Operaciones comerciales

Durante los años 2012, la Compañía realizó transacciones significativas con entidades relacionadas en el curso normal de sus operaciones:

Nombre de la Empresa	Ventas		Compras	
	2012	2011	2011	2010
Cenit S.A. Consorcio	\$ 65,000.00	\$ 5,000.00		
Total				

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A DIC-2012</u>
Anticipo a Proveedores	\$ 14,063.94	\$ 42,608.46	\$ 44,037.86	\$ 12,634.54
TOTAL	\$ 14,063.94	\$ 42,608.46	\$ 44,037.86	\$ 12,634.54

Los anticipos a proveedores corresponden a pagos efectuados por adelantado generados en el ejercicio en curso y que se presentan como saldo por liquidar al siguiente ejercicio.

6. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A DIC-2012</u>
Crédito Tributario IVA	\$ -	\$ 10,008.66	\$ 10,008.66	\$ -
Retenciones del IVA	\$ 12,382.66	\$ 11,027.22	\$ 24,092.11	\$ 317.77
Retenciones en la Fuente	\$ 9,713.23	\$ 15,396.69	\$ -	\$ 25,109.92
TOTAL	\$ 23,095.89	\$ 36,432.77	\$ 34,100.97	\$ 25,427.69

- a) El crédito tributario por retenciones, corresponde al ejercicio económico del 2011 y 2012, al mismo que pueden compensar con el impuesto adeudado de la declaración del impuesto al Valor Agregado en periodo 2012.


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quintonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos del costo y depreciación, de propiedades fue el siguiente:

CUENTA	SALDO A ENE-2012	COMPRAS	BAJAS	SALDO A DIC-2012
Terrenos	\$ 3,260,250.00	\$ -	\$ -	\$ 3,260,250.00
Edificios	\$ 983,734.79			\$ 983,734.79
Mobiliarios y Juegos	\$ 68,518.08	\$ 364.61		\$ 68,882.69
Equipos de Oficina	\$ 36,068.56			\$ 36,068.56
Equipos de Computación	\$ 5,156.60			\$ 5,156.60
Vehículos	\$ 87,500.00			\$ 87,500.00
Instalaciones	\$ 8,545.58			\$ 8,545.58
Jardinería	\$ 1,770.43			\$ 1,770.43
Áreas Deportivas	\$ 65,775.43			\$ 65,775.43
Otros	\$ -	\$ 294.64	\$ -	\$ 294.64
Otras Edificaciones	\$ 135,955.37	\$ -	\$ -	\$ 135,955.37
TOTAL COSTO	\$ 4,658,274.44	\$ 659.25	\$ -	\$ 4,658,933.69
(-) DEPRECIACION ACUMULADA	\$ 643,564.28		\$ 54,093.36	\$ 697,657.64
TOTAL	\$ 4,014,710.16	\$ 659.25	\$ -54,093.36	\$ 3,961,276.05

- ✓ Las edificaciones se encuentran respaldadas con las facturas y registradas a su precio de compra.
- ✓ Así como la disminución del valor de vehículo se encuentra correctamente respaldado con el Informe del Perito, cabe mencionar que el avalúo fue realizado el 31 de diciembre del 2011.

8. OTROS ACTIVOS INTANGIBLES

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente estado:

CUENTA	SALDO A ENE-2012	DEBITOS	CREDITOS	SALDO A DIC-2012
Fideicomiso La Plaza	\$ 173,694.00	\$ -	\$ -	\$ 173,694.00
TOTAL	\$ 173,694.00	\$ -	\$ -	\$ 173,694.00

Propósito del fideicomiso: Sirva como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Plaza".

INMOBILIARIA GAVICH, Transfirió, a título de fideicomiso mercantil, a favor del Fideicomiso La Plaza, los lufos de terreno signados con los números uno-a (1-a) y dos (2).

INMOBILIARIA GAVICH, Recibirá mensualmente el 25 % de las utilidades netas del fideicomiso (cantidad que en ningún caso podrá ser inferior a la suma de \$ 3,000) de existir una diferencia esta será descontada directamente del porcentaje de utilidad mensual que le correspondió a la compañía SALFICA S.A.

Ing. David Gavilanes
Representante Legal

Cpa. Erika Quiñonez
Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

9. CUENTAS POR PAGAR

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A</u> <u>ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A</u> <u>DIC-2012</u>
		\$		
Varios Proveedores	\$ 31,964.04	310,457.71	\$ 294,956.20	\$ 16,462.33
		\$		
TOTAL	\$ 31,964.04	310,457.71	\$ 294,956.20	\$ 16,462.33

Las citadas cuentas por pagar tienen un crédito con plazos hasta 30 días y no generan interés.

- a) Los proveedores locales se encuentran debidamente soportados por facturas.

10. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTE

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A</u> <u>ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A</u> <u>DIC-2012</u>
IVA Colectado	\$ -	\$ 30,673.56	\$ 32,356.38	\$ 1,732.82
Retenciones del IVA por Pagar	\$ 849.57	\$ 7,412.19	\$ 10,131.93	\$ 3,568.51
Retenciones en la Fuente por Pagar	\$ 721.55	\$ 10,217.86	\$ 13,944.13	\$ 4,447.82
Retenciones en la Fuente Ret.Dep.	\$ 817.48	\$ 817.48	\$ 398.56	\$ 398.56
TOTAL	\$ 2,388.60	\$ 49,071.09	\$ 56,830.30	\$ 10,147.81

El saldo contable del periodo 2012, se cancela en el mes de enero del periodo 2013.

11. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A</u> <u>ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A</u> <u>DIC-2012</u>
Décimo tercer sueldo	\$ 513.71	\$ 4,069.71	\$ 4,222.00	\$ 466.00
Décimo cuarto sueldo	\$ 688.00	\$ 876.00	\$ 963.09	\$ 775.09
Vacaciones	\$ 6,963.80	\$ 6,963.80	\$	\$
Fondo de Reserva	\$ 874.65	\$ 7,409.46	\$ 3,791.09	\$ 3,256.28
Sueldos por Pagar	\$ 8,700.77	\$ 10,987.52	\$ 45,325.10	\$ 25,098.35
Participación Trabajadores (5%)	\$ 17,129.85	\$ 17,129.85	\$ 3,665.22	\$ 3,665.22
	\$ 34,670.78	\$ 49,436.34	\$ 58,026.50	\$ 43,260.94
IFSS por Pagar	\$ 839.26	\$ 10,499.74	\$ 10,892.76	\$ 1,202.28
TOTAL	\$ 35,480.04	\$ 59,936.08	\$ 68,919.26	\$ 44,463.22


 Ing. David Gavilanes
 Representante Legal


 Cpa. Enka Quiñonez
 Contadora

INMOBILIARIA GAVICH S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 (REEXPRESADO)

OBSERVACIÓN:

La empresa no realizó estudio actuarial, tampoco registró provisión para jubilación patronal y otros indemnizaciones en el ejercicio 2012.

12. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

No presentamos al 31 de Diciembre de 2012, ningún saldo.

13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTE

Presentamos al 31 de Diciembre de 2012, el siguiente saldo:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO A</u> <u>ENE-2012</u>	<u>DEBITOS</u>	<u>CREDITOS</u>	<u>SALDO A</u> <u>DIC-2012</u>
Producción	\$ 22,638.28	\$ 22,638.28	\$ -	\$ -
Acreedores Varios	\$ -			\$ -
TOTAL	\$ 22,638.28	\$ 22,638.28	\$ -	\$ -

Los documentos por pagar fueron liquidados en el periodo 2012.

14. CAPITAL SOCIAL

El capital social de INMOBILIARIA GAVICH S. A. está conformado de la siguiente manera:

<u>ACCIONISTAS</u>	<u>No.</u> <u>PARTICIPACIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR</u> <u>PARTICIPACIÓN</u> <u>N.º S.S.</u>	<u>SALDO AL</u> <u>ENE-2011</u> <u>U.S.\$</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2011</u> <u>U.S.\$</u>
Civilanes, Chiliza David	199,600	99	1.00	199,600.00	199,600.00
Enrique					
Chiliza Celia Trinidad	400	1	1.00	400.00	400.00
TOTAL	200,000	100%		200,000.00	200,000.00

Los socios de INMOBILIARIA GAVICH S. A., son de nacionalidad ecuatoriana.

15. PASIVO CONTINGENTE

Inmobiliaria Gavich S.A. no tiene pasivos contingentes por demandas legales relacionadas con cualquier institución financiera, gubernamental o de cualquier otro índole que se deba reflejar en este punto.

No se prevé que de los pasivos contingentes vaya a surgir ningún pasivo significativo distinto de los ya provisionados.


 Ing. David Civilanes
 Representante Legal


 Cpa. Erika Quiñonez
 Contadora