

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA GAYAL S.A.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 27 de Julio del 1976, en la notaría quinta, inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de Agosto de 1976 y en el Registro Mercantil, el 31 de Agosto de 1976. Se constituyó la compañía CEGAN sociedad anónima industrial, luego por escritura pública celebrada en la notaria decimo sexta del cantón Quito el 12 de Abril de 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 4 de Agosto de 1993, se procede a la reactivación y cambio de denominación a Inmobiliaria Gayal Sociedad Anónima.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedica a la construcción, venta y alquiler de bienes inmuebles.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción de la Escritura de Constitución en el Registro Mercantil el 31 de Agosto de 1976.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Roca E10-75 y 12 de Octubre, Quito - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1790291170001

AUMENTO DE CAPITAL:

Con escritura del 2 de Diciembre del 2009 de la Notaría Trigésima Quinta, e inscrita en el Registro Mercantil, el 28 de Diciembre del 2009, bajo el No. 4314, tomo 140, según la resolución No. SC.IJ.DJCPT.E.Q.09.005362 de la Superintendencia de Compañías del 22 de Diciembre del 2009, se registra el aumento de capital con aporte de los Socios, el nuevo capital es de \$ 10.900,00 dividido en 109 acciones de un dólar (\$100,00) cada una.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo a los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- *Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General.*
- *Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.*
- *Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.*
- *En la Nota N° 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.*
- *De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.*

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 15 de marzo del 2012. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas "NEC".

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- Monto de activos inferiores a 4 millones*
- Ventas brutas de hasta 5 millones*
- Tengan menos de 200 trabajadores*

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": *los primeros estados financieros que la empresa presenta conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en*

los cuales la administración de la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 3.

2.3. Moneda

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda oficial utilizada en el país.

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos (ver Nota 4.6).
2. Se ha optado por revalorizar el valor de los activos de Propiedad, planta y equipo y Propiedades de inversión.
3. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados. (ver Nota 4.10)

2.5. Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre del 2012.

2.7. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable*
- b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:*
 - La fecha de transición a esta NIIF: y*
 - El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC*

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

- 1. Propiedad, Planta y Equipo (Sección 2) -** *Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa posee bienes inmuebles (terreno), podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011, o basarse en el avalúo elaborado por un Perito Calificado, por la Superintendencia de Compañías. Sin embargo la Norma permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable, en la adopción por primera vez. En este caso la empresa realizó una reclasificación de la cuenta Propiedad Planta y Equipo contra la Cuenta Propiedades de Inversión por un valor de \$ 275.379,79.*
- 4. Beneficios a empleados (Sección 28 – NIC 19).-**
Planes de aportaciones definidas: *Son planes de beneficios post-empleo.*

Planes de beneficios definidos: *la obligación de la entidad consiste en suministrar los beneficios acordados a los empleados actuales y anteriores y tanto el riesgo actuarial como el riesgo de inversión son asumidos por la propia entidad.*

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes calificados por la Superintendencia de Compañías de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

La provisión registrada en el periodo de transición con efecto retrospectivo, se ajusta en el Patrimonio en la cuenta "Resultados acumulados por adopción de NIIF" por un valor de \$ 5.042,07.

4. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

4.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

4.2. Activos Financieros

4.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable, Documentos y cuentas por cobrar de clientes no relacionados, Otras cuentas por cobrar relacionadas, Otras cuentas por cobrar, Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

Documentos y cuentas por cobrar de clientes no relacionados

Se reconoce deterioro de cartera si pasan los 365 días de recuperación; se da de baja cuentas antiguas con más de 2 años de retraso.

El proceso para asignación de crédito debe cumplir lo siguiente:

- Llenar correctamente la solicitud de crédito por parte del cliente.*
- Posteriormente el formulario entra a una verificación de datos que demora una semana.*
- Se da paso al crédito siempre y cuando el formulario tenga el visto bueno de Gerencia y el Dpto. Financiero.*

La recuperación de cheques protestados de clientes debe realizarse dentro de los 45 días posteriores.

El costo del cheque devuelto siempre y cuando sea error del cliente, se cargará el cliente, caso contrario a sumirá el Dpto. responsable.

Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados

El plazo normal de recuperación es de 365 días contados desde la concesión del crédito.

Otras cuentas por cobrar relacionados

Se concede anticipos a empleados que hayan cumplido 1 año de trabajo.

El monto máximo de anticipo será del 40% del sueldo.

Para préstamos a empleados se otorgará a quienes cumplan 1 año de trabajo y hasta un máximo de 5 veces su sueldo, con plazo máximo de 12 meses.

Los préstamos accionistas se conceden siempre que cuenten con el Acta de Aprobación de la Junta de Accionistas.

Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

4.2.2. Reconocimiento y Valoración (esta nota aplicará cuando la empresa registre inversiones según su objetivo).

Las adquisiciones y las enajenaciones normales de inversiones se reconocen en la fecha de compra, es decir, la fecha en la que la empresa se compromete a comprar o vender el activo, las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costos de la operación para todos los activos financieros que no se valoran a valor razonable con cambios en resultado.

4.3. Inventarios

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal del negocio, se valoran a su costo neto o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo de los productos terminados y de los productos en proceso incluye los costos de materias primas, la mano de obra directa, otros costos directos y gastos de fabricación. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

4.4. Propiedad Planta y Equipo

Se aplica la disposición de la Superintendencia de Compañías respecto del revalúo de Propiedad Planta y Equipo y se presenta a valor razonable. Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5. Propiedades de Inversión

Son propiedades que a la empresa le generan renta o plusvalía.

4.6. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se

clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

4.7. Beneficios a los empleados

Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post empleo, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la empresa.

4.8. Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable, la Gerencia estima que no hay eventos futuros que afecten económicamente a la empresa.

4.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

4.10. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

4.11. Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

4.12. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo

tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

4.13. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

4.14. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Mismos que incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

INMOBILIARIA GAYAL S.A.
Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
	Caja Chica	95,49	100,00
	Caja General	0,00	2.150,80
	Fondo Rotativo	0,00	0,00
	Subtotal Caja	95,49	2.250,80
	BANCOS LOCALES		
	Banco Pichincha Cta. Cte.	31.309,14	190.171,22
	Banco Internacional Cta. Cte.	0,00	0,00
	BANCOS DEL EXTERIOR		0,00
		0,00	0,00
	INVERSIONES A CORTO PLAZO		
	Pólizas a 90 días	36.500,00	36.500,00
	Subtotal Bancos e Inversiones	67.809,14	226.671,22
10101	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	67.904,63	228.922,02

8. ACTIVOS FINANCIEROS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
1010205	Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados	0,00	0,00
101020501	De actividades ordinarias que generan intereses	0,00	0,00
101020502	De actividades ordinarias que no generan intereses	14.464,86	35.781,97
1010206	Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas	5.794,48	0,00
1010207	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	0,00	0,00
1010208	Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	163,35	0,00
1010209	Provisión Cuentas Incobrables	-144,65	-144,65
10102	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	20.278,04	35.637,32

9. INVENTARIOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
1010301	Inventario de Materia Prima	0,00	0,00
1010302	Inventario de Productos en Proceso	557.713,31	0,00
1010303	Inv. de suministros o materiales a ser consumidos en producción	0,00	0,00
1010304	Inv. de suministros o materiales a ser consumidos en la prestación-	0,00	0,00
1010305	Inv. De prod. term. y mercadería en almacén-producidos por la Cía.	42.681,02	180.842,91
1010306	Inv. De prod. term. y mercadería en almacén-comprados a terceros	0,00	0,00
1010307	Mercaderías en Tránsito	0,00	0,00
1010308	Obras en construcción	0,00	0,00
1010309	Obras terminadas	0,00	0,00
1010310	Materiales o bienes para la construcción	0,00	0,00
1010311	Inv. repuestos, herramientas y accesorios	0,00	0,00
1010312	Otros Inventarios	0,00	0,00
1010313	(-) Provisión por valor neto de realización y otras pérdidas	0,00	0,00
10103	TOTAL INVENTARIOS	600.394,33	180.842,91

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
1010401	Seguros pagados por anticipado	0,00	0,00
1010402	Arriendo pagado por anticipado	0,00	0,00
1010403	Anticipo a Proveedores	19.865,66	16.706,22
1010404	Otros anticipos entregados	0,00	0,00
10104	TOTAL SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	19.865,66	16.706,22

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
1010501	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	0,00	0,00
1010502	Crédito Tributario a favor de la empresa (I. Renta)	1.449,37	1.514,15
1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta	5.784,84	8.447,48
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	7.234,21	9.961,63

12. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	ADICIONES (RETIROS) VALOR US\$
1020101	Terrenos	0,00	0,00
1020102	Edificios	333.919,02	-275.379,89
1020103	Construcción en Curso	0,00	0,00
1020104	Instalaciones	0,00	0,00
1020105	Muebles y Enseres	0,00	200,00
1020106	Máquinas y Equipos	0,00	0,00
1020107	Naves, Aeronaves	0,00	0,00
1020108	Equipo de Computación	0,00	0,00
1020109	Vehículos y Equipos de Transportes	0,00	0,00
1020110	Otros Propiedad y Equipo	0,00	0,00
1020111	Repuestos y Herramientas	0,00	0,00
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	333.919,02	-275.179,89
1020112	(-) Depreciación acumulada Propiedades, planta y equipo	-87.798,72	67.481,68
1020113	(-) Deterioro acumulado de Propiedades, planta y equipo	0,00	0,00
10201	Total Depreciación Acumulada	-87.798,72	67.481,68
10201	NETO PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO(neto)	246.120,30	-207.698,21

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

12.1 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12	
		VALOR US\$	ADICIONES (RETIROS)	VALOR US\$
1020201	Terrenos	0,00	0,00	0,00
1020202	Edificios	0,00	275.379,89	275.379,89
	Total Costo Propiedades de Inversión	0,00	275.379,89	275.379,89
1020203	(-) Depreciación acumulada Propiedades de Inversión		-76.940,13	-76.940,13
1020204	(-) Deterioro acumulado de Propiedades de Inversión		0,00	
10202	Total Depreciación Acumulada	0,00	-76.940,13	-76.940,13
10202	TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN	0,00	198.439,76	198.439,76

14. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
1020501	Depreciación en exceso de propiedad, planta y equipo	-	0,00
1020502	Jubilación Patronal empleados menos de 10 de años	-	1.219,11
10205	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-	1.219,11

17. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
2010301	Proveedores Locales	7.857,41	3.126,31
2010302	Proveedores del Exterior	0,00	0,00
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	7857,41	3126,31

20. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
2010701	Con la Administración Tributaria	2.366,77	1.915,16
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	41.617,58	28.340,21
2010703	Obligaciones con el IESS	332,24	382,67
2010704	Por Beneficios de Ley a empleados	2.624,05	6.382,74
2010705	15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	20.807,90	16.009,62
2010706	Dividendos por pagar	-	46.857,65
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	67.748,54	99.888,05

INMOBILIARIA GAYAL S.A.
Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

21. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
		-	-
20108	Otras Cuentas por pagar relacionadas (Préstamos)	42.150,87	0,00
20108	TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	42.150,87	0,00

Corresponden a obligaciones relacionadas que no provienen de operaciones comerciales, se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción.

23. ANTICIPO DE CLIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
20110	Anticipo de Clientes	296.166,80	37.178,60
20110	TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES	296.166,80	37.178,60

Se registrará todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

25. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
20113	Otras cuentas por pagar	1.271,07	-
20113	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	1.271,07	-

PASIVO NO CORRIENTE

26. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
2020201	Cuentas y Documentos por pagar (locales)	3.470,88	4.132,40
2020202	Cuentas y Documentos por pagar (del exterior)	-	-
20202	TOTAL CUENTAS Y DTOS POR PAGAR	3.470,88	4.132,40

29. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
2020701	Provisión Jubilación Patronal	2.130,52	7.172,59
2020702	Otros beneficios no corrientes para los empleados	366,00	6.009,14
20207	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	2.496,52	13.181,73

Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post empleo, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la empresa.

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

29.1 OTRAS PROVISIONES

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
20208	Otras Provisiones	56.500,00	86.500,00
		-	-
20208	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	56.500,00	86.500,00

Se registrará el importe no corriente estimado para cubrir otras obligaciones presentes como resultados de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa tenga que desprenderse de recursos que involucren recursos económicos, cuando se pueda estimar fiablemente el valor.

31. CAPITAL SOCIAL

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
30101	Capital Suscrito o asignado		
3010101	Luis Humberto García Gonzalez	3.100,00	3.100,00
3010102	Gloria María Ayala Alarcón	2.800,00	2.800,00
3010103	Soraya Alexandra García Ayala	1.000,00	1.000,00
3010104	Ingrith Adriana García Ayala	1.000,00	1.000,00
3010105	Gloria Marisol García Ayala	1.000,00	1.000,00
3010106	Luisa Yomara García Ayala	1.000,00	1.000,00
3010107	Estéfany Gabriela García Ayala	1.000,00	1.000,00
30101	TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	10.900,00	10.900,00

El capital Social de la empresa está constituido por 109 acciones de \$ 100,00 dólar de los Estados Unidos de América, cada una.

33. RESERVAS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
		VALOR US\$	VALOR US\$
30401	Reserva Legal	5.450,00	5.450,00
30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	0,00	0,00
304	TOTAL RESERVAS	5.450,00	5.450,00

La Ley de Compañías, requiere que por lo menos el 5% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo, el 50% del capital suscrito y pagado.

RESERVA LEGAL: De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de compañías, se reservará el 5% o 10% de las utilidades líquidas anuales.

RESERVAS FACULTATIVAS, ESTATUTARIA: Se forma en cumplimiento del estatuto o por decisión voluntaria de los socios o accionistas.

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

34. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
30501	Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta		
30502	Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo		294.606,27
30503	Superávit por revaluación de activos intangibles		
30504	Otros Superávit por revaluación		
305	TOTAL OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	294.606,27

35. RESULTADOS ACUMULADOS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
30601	Ganancias acumulados	0,00	76.293,86
	Menos Dividendos		-76.293,86
	Menos transferencias a Reserva Legal		0,00
30602	(-) Pérdidas Acumuladas		0,00
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF		
3060301	Cuentas Incobrables (Cartera de años anteriores)--> Error	0,00	0,00
3060302	No reconocimiento de activos (gastos pre operacionales)--> Política		0,00
3060304	Reconocimiento del pasivo (provisión Jubilación Patronal)--> Política		-4.278,24
30604	Reserva de capital	391.491,22	97.084,95
30605	Reserva por Donaciones		
30606	Reserva por Valuación		
30607	Superávit por revaluación de Inversiones		
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	391.491,22	92.806,71

Resolución N° S.S.ICI.CPAIFRS.G.11 07 del 9 de Septiembre del 2011 Resuelve: los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Revaluación por Donaciones, Reserva por Valuación y superávit por revaluación de Inversiones, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta "Resultados Acumulados", saldos que solo podrán ser capitalizados en la parte que excede al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido.

36. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
4101	Ventas de Bienes	868.482,30	664.765,04
4102	Prestación de servicios	34.678,38	36.573,79
4110	Descuento en ventas	0,00	0,00
4111	Devolución en Ventas		
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	903.160,68	701.338,83

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

36. OTROS INGRESOS

Es el siguiente detalle

		<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
4301	Dividendos		
4302	Intereses Financieros	4.244,14	3.296,06
4305	Otras Rentas	0,00	0,00
43	TOTAL OTROS INGRESOS	4.244,14	3.296,06

37. COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION

Se refiere al siguiente detalle:

		<i>dic-11</i>	<i>dic-12</i>
Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
5101	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS		
510101	(+) Inventario inicial de bienes no producidos por la Compañía	0,00	0,00
510102	(+) Compras netas locales de bienes no producidos por la cía.	0,00	0,00
510103	(+) Importaciones de bienes no producidos por la Compañía	0,00	0,00
510104	(-) Inventario final de bienes no producidos por la Compañía	0,00	0,00
5101	MATERIALES UTILIZADOS		
510105	(+) Inventario inicial de materias primas	265.000,00	0,00
510106	(+) Compras netas locales de materia prima	381.034,53	35.236,20
510107	(+) Importaciones de materia prima	0,00	0,00
510108	(-) Inventario final de materia prima	0,00	0,00
510109	(+) Inventario inicial de productos en proceso	377.541,03	557.713,31
510110	(-) Inventario final de productos en proceso	-557.713,31	0,00
510111	(+) Inventario inicial productos terminados	42.681,02	42.681,02
510112	(-) Inventario final de productos terminados	-42.681,02	-180.842,91
5102	(+) MANO DE OBRA DIRECTA		
510201	Sueldos y Beneficios sociales	92.980,66	0,00
510202	Gastos planes de beneficios a empleados	0,00	0,00
5103	(+) MANO DE OBRA INDIRECTA		
510301	Sueldos y beneficios sociales	17.571,90	0,00
510302	Gastos planes de beneficios a empleados		
5104	(+) OTROS COSTOS INDIRECTOS DE FABRICACION		
510401	Depreciación propiedades planta y equipo	0,00	0,00
510402	Depreciación de activos biológicos		
510403	Deterioro de propiedad planta y equipo		
510404	Efecto valor neto de realización de inventarios		0,00
510405	Gastos por garantía en venta de productos o servicios		
510406	Mantenimiento y reparaciones	0,00	0,00
510407	Suministros materiales y repuestos	0,00	5.448,07
510408	Otros Costos de producción	67.190,11	33.365,51
51	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	643.604,92	493.601,20

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

38. GASTOS DE VENTA

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	dic-11	dic-12
		VALOR US\$	VALOR US\$
520101	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	6.768,00	7.464,00
520102	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	1.372,64	1.528,56
520103	Beneficios sociales e indemnizaciones	545,00	1.548,52
520104	Gasto planes de beneficios a empleados	912,18	2.054,63
520105	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	458,25	750,26
520106	Remuneraciones a otros trabajadores autónomos	0,00	138,41
520107	Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	0,00	0,00
520108	Mantenimiento y reparaciones	0,00	0,00
520109	Arrendamiento operativo	0,00	0,00
520110	Comisiones	0,00	0,00
520111	Promoción y publicidad	653,00	239,89
520112	Combustibles	0,00	0,00
520113	Lubricantes	0,00	0,00
520114	Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	0,00	0,00
520115	Transporte	0,00	0,00
520116	Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	43,90	153,01
520117	Gastos de viaje	0,00	0,00
520118	Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	860,50	1.283,53
520119	Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	0,00	0,00
520220	Impuestos contribuciones y otros	1.596,37	
520121	Depreciaciones:		
52012101	Propiedades, planta y equipo	0,00	0,00
	Propiedades de inversión	0,00	0,00
520122	Amortizaciones:		
52012201	Intangibles	0,00	0,00
52012202	Otros activos	0,00	0,00
520123	Gasto deterioro:		
52012301	Propiedades, planta y equipo	0,00	0,00
52012306	Otros activos	0,00	0,00
520124	Gastos por cant. anormales de utilización en el proceso de producción:		
52012401	Mano de obra	0,00	0,00
52012402	Materiales	0,00	0,00
52012403	Costos de producción	0,00	0,00
520125	Gasto por reestructuración	0,00	0,00
520126	Valor neto de realización de inventarios	0,00	0,00
520128	Otros gastos	1.286,03	115,96
	Subtotal Gastos de Venta	14.495,87	15.276,77

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

38.1 GASTOS DE ADMINISTRACION

Se refiere al siguiente detalle:

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
520201	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	9.800,00	11.760,00
520202	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	2.007,07	2.409,24
520203	Beneficios sociales e indemnizaciones	1.619,18	2.431,28
520204	Gasto planes de beneficios a empleados	1.584,34	3.588,51
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	0,00	0,00
520206	Remuneraciones a otros trabajadores autónomos	7.389,65	0,00
520207	Honorarios a extranjeros por servicios ocasionales	0,00	0,00
520208	Mantenimiento y reparaciones	4.007,09	7.558,13
520209	Arrendamiento operativo	0,00	0,00
520210	Comisiones	750,26	0,00
520212	Combustibles	0,00	0,00
520213	Lubricantes	0,00	0,00
520214	Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	0,00	0,00
520215	Transporte	0,00	0,00
520216	Gastos de gestión (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	2.487,92	0,00
520217	Gastos de viaje	0,00	0,00
520218	Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	1.844,53	1.167,48
520219	Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	0,00	0,00
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	11.289,37	18.683,18
520221	Depreciaciones:		
52022101	Propiedades, planta y equipo	9.724,74	1.547,31
52022102	Propiedades de inversión	0,00	7.911,14
520222	Amortizaciones:		
52022201	Intangibles	0,00	0,00
52022202	Otros activos	0,00	0,00
520223	Gasto deterioro:		
52022301	Propiedades, planta y equipo	0,00	0,00
52022302	Inventarios	0,00	0,00
52022303	Instrumentos Financieros	0,00	0,00
52022304	Intangibles	0,00	0,00
52022305	Cuentas por Cobrar	0,00	0,00
52022306	Otros activos	0,00	0,00
520224	Gastos por cant. anormales de utilización en el proceso de producción:		
520225	Gasto por reestructuración	0,00	0,00
520226	Valor neto de realización de inventarios	0,00	0,00
520227	Gasto Impuesto a la Renta (Activos y Pasivos Diferidos)	0,00	0,00
520228	Otros gastos	58.080,54	31.969,82
	Subtotal Gastos de Administración	110.584,69	89.026,09
	Total Gastos de Venta y Administrativos	125.080,56	104.302,86
520301	Intereses		
520302	Comisiones		
520305	Otros Gastos Financieros	0,00	0,00
5203	Total Gastos Financieros	0,00	0,00
520402	Otros Gastos	0,00	0,00
5204	Total Otros Gastos	0,00	0,00
	TOTAL COSTOS Y GASTOS	768.685,48	597.904,06

INMOBILIARIA GAYAL S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

39. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Se refiere al siguiente detalle: (Art.46 del Reglamento)

Casillero Sup.	Casillero SRI	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
		Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e		
60	801	Impuesto a la Renta	138.719,34	106.730,83
61	803	(-) 15% Participación a Trabajadores	-20.807,90	-16.009,62
	804	(-)100% Dividendos Exentos		
	805	(-)100% Otras Rentas Exentas	-4.224,14	
	806	(-)100% Otras Rentas Exentas Derivadas del COPCI		
	807	(+) Gastos no Deducibles Locales	58.452,04	32.497,12
		(+) Gastos Cuentas Incobrables, que exceden el limite del 1%		0,00
		(+) Depreciación que exceden al porcentaje del SRI		0,00
		(+) Gasto Jubilación patronal empleados menos de 10 años		0,00
		(+) Gasto Valor neto de realización inventarios		0,00
	808	(+) Gastos no Deducibles del Exterior	1.267,24	
	809	(+) Gastos incurridos para generar ingresos exentos		
	810	(+) Participación a Trabajadores Atribuibles a ingresos exentos		
	811	(-) Amortización de Pérdidas de años anteriores	0,00	0,00
	812	(+)Deducciones por leyes Especiales		
	813	(-) Deducciones Especiales Derivadas del COPCI	0,00	0,00
	814	(-) Ajuste por Precio de Transferencia		
	815	(-) Deducción por incremento neto de empleados	0,00	0,00
	816	(-) Deducción por Discapacitados	0,00	0,00
62	819	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	173.406,58	123.218,33
63	839	Impuesto a la Renta Causado (24%) (23%)	-41.617,58	-28.340,21
		Impuesto Diferido no registrado en el gasto		0,00
64		GANANCIA(PERDIDA)DE OPERACIONES CONTINUADAS	76.293,86	62.380,99
		IMPUESTO CORRIENTE POR PAGAR		
	839	Impuesto Causado	41.617,58	28.340,21
		(Menos:)		
	841	Anticipo del Impuesto a la Renta (Nota N° 11)	1.449,37	1.514,15
	846	Retenciones del Impuesto a la Renta (Nota N°11)	5.784,84	8.447,48
	859	NETO IMPUESTO A PAGAR	34.383,37	18.378,58