

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA GUANGALA S. A.**

### **Informe sobre la auditoria de los estados financieros separados**

#### **Opinión con salvedad**

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2017 y los correspondientes estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de la cuestión descrita en la sección de fundamentos de la opinión con salvedad de nuestro informe los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., al 31 de Diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **Fundamentos de la opinión con salvedad**

La Compañía no cuenta con los cálculos efectuados por un actuario que permita conocer el valor al que asciende la provisión por desahucio al 31 de Diciembre del 2017 de acuerdo a lo establecido en la NIC 19 "Beneficios a los empleados". Esta situación origina que el gasto y pasivo por desahucio se encuentren disminuidos.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Somos independientes de INMOBILIARIA GUANGALA S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

## **Otros asuntos**

### **Requerimiento de presentación de estados financieros consolidados**

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros separados adjuntos fueron preparados para cumplir con disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que requiere la presentación de los estados financieros individuales de la compañía matriz del grupo, por separado de los estados financieros consolidados. INMOBILIARIA GUANGALA S. A., también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF.

### **Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros separados**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.


### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Javier V. La Mota - Socio  
RNC No. 36534




SC - RNAE No. 1014

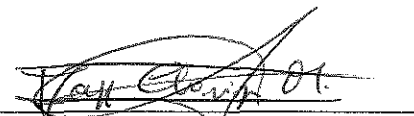
30 de Mayo del 2018

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Estados de Situación Financiera Separados

31 de Diciembre	Notas	2017	2016
		(US Dólares)	
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo en bancos	3	683,816	817,414
Deudores comerciales	4	1,253,760	1,094,530
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5	6,369,045	2,721,607
Inventarios	6	1,144,383	1,876,638
Activos por impuestos corrientes	12	117,097	75,885
Total activos corrientes		9,568,101	6,586,074
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipos, neto	7	1,236,260	1,203,574
Inversiones en acciones	8	19,272	19,272
Total activos no corrientes		1,255,532	1,222,846
Total activos		10,823,633	7,808,920
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Préstamos	9	9,305,401	3,549,287
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	10	257,447	2,853,814
Obligación por beneficios definidos	11	33,247	47,995
Pasivos por impuestos corrientes	12	43,860	69,719
Total pasivos corrientes		9,639,955	6,520,815
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Préstamos	9	34,110	2,002
Obligación por beneficios definidos	11	62,258	62,258
Total pasivos no corrientes		96,368	64,260
Total pasivos		9,736,323	6,585,075
<b>Patrimonio:</b>			
Capital pagado	14	240,000	240,000
Reserva legal		4,522	4,522
Reserva facultativa		77	77
Utilidades retenidas:			
Reserva de capital		47,523	47,523
Ajuste de primera adopción de las NIIF		261,885	261,885
Utilidades acumuladas		533,303	669,838
Total patrimonio		1,087,310	1,223,845
Total pasivos y patrimonio		10,823,633	7,808,920

  
 Sr. Johann Zeller  
 Gerente General

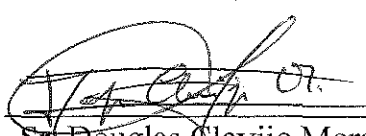
  
 Sr. Douglas Clavijo Morante  
 Contador General

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Estados de Resultado Integral Separados

<u>Años Terminados el 31 de Diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ventas netas		32,044,026	48,926,707
Costo de ventas		(29,223,890)	(44,836,302)
Utilidad bruta		2,820,136	4,090,405
Gastos de ventas y administración	15	(2,233,956)	(3,872,425)
Costos financieros		(397,781)	(12,672)
Utilidad antes de impuesto a la renta		188,399	205,308
Gastos por impuesto a la renta	12	(324,934)	(300,977)
Pérdida neta y resultado integral del año, neto de impuestos		(136,535)	(95,669)

  
Sr. Johann Zeller  
Gerente General

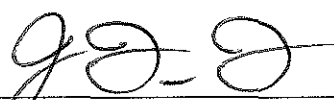
  
Sr. Douglas Clavijo Morante  
Contador General

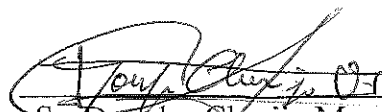
Ver notas adjuntas

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Estados de Cambios en el Patrimonio Separados

	Utilidades Retenidas						
	Ajustes de Primera					Utilidades	
	Capital	Reserva	Reserva	Reserva	Adopción de	Acumuladas	Total
	Pagado	Legal	Facultativa	Capital	NIIF		
	(US Dólares)						
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	240,000	4,522	77	47,523	261,885	765,507	1,319,514
Pérdida neta del año, 2016	-	-	-	-	-	(95,669)	(95,669)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	240,000	4,522	77	47,523	261,885	669,838	1,223,845
Pérdida neta del año, 2017	-	-	-	-	-	(136,535)	(136,535)
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<b>240,000</b>	<b>4,522</b>	<b>77</b>	<b>47,523</b>	<b>261,885</b>	<b>533,303</b>	<b>1,087,310</b>

  
 Sr. Johann Zeller  
 Gerente General

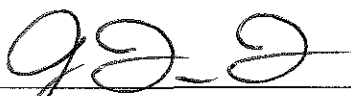
  
 Sr. Douglas Clavijo Morante  
 Contador General


Ver notas adjuntas

# INMOBILIARIA GUANGALA S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo Separados

<u>Años Terminados el 31 de Diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
Recibido de clientes		31,865,067	49,166,575
Pagado a proveedores y empleados		(37,064,172)	(48,422,466)
Efectivo generado por las operaciones		(5,199,105)	744,109
Intereses pagados		(397,781)	(12,672)
Impuesto a la renta		(324,934)	(300,977)
Flujo neto de efectivo de actividades de operación		(5,921,820)	430,460
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>			
Compras de propiedad y equipos		-	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión		-	-
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiación:</b>			
Aumento (disminución) en préstamos		5,788,222	386,954
Flujo neto de efectivo de actividades de financiación		5,788,222	386,954
(Disminución) aumento neto en efectivo en bancos		(133,598)	817,414
Efectivo en bancos al principio del año		817,414	-
Efectivo en bancos al final del año	3	683,816	817,414
<b>Conciliación de la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad neta		(136,535)	(95,669)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:			
Depreciación de propiedad y equipos		165,480	198,165
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		(159,230)	239,868
Aumento en cuentas por cobrar compañías relacionadas		(3,647,438)	(1,404,375)
Disminución en inventarios		732,255	861,343
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		(41,212)	631,871
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(2,794,533)	199,015
Disminución en obligación por beneficios definidos		(14,748)	(6,261)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes		(25,859)	(193,497)
<b>Flujo neto de efectivo por actividades de operación</b>		<b>(5,921,820)</b>	<b>430,460</b>

  
 Sr. Johann Zeller  
 Gerente General

  
 Sr. Douglas Clavijo Morante  
 Contador General