INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Estados Financieros

Años terminados en diciembre 31 del 2016 y 2017
Con informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Opinión

1. He auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA GAMAX S.A. que comprenden los estados de situación financiera, los correspondientes estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2017, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos están razonablemente presentados, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA GAMAX S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES).

Base para mi opinión

3. Mi auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades bajo dichas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" del presente informe. Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es proporcionada, suficiente y adecuada para mi opinión.

Otra información

4. No existe otra información y que sean mostrados conjuntamente o con requisito al juicio completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual no es mi responsabilidad el expresar una opinión o de alguna forma.

Abreviaturas usadas

US$	:	Dólares estadounidenses
NIIF PYMES	:	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	:	Normas Internacionales de Contabilidad

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

1. La Administración de INMOBILIARIA GAMAX S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

2. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la consolidación a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

3. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

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

1. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en mi auditoría. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros.

2. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor tiene en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

3. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Resumen de las políticas contables significativas

1. Este informe se emite únicamente para financiarse y uso de la Junta Ejecutiva de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. No debe usarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

1. Mi informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio económico al 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

CPA Miguel Francisco Gaibor
Auditor Externo
No. de Registro Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-1108

Guayaquil, 20 de abril del 2018

Aspectos relevantes del Auditor independiente

Como parte de mi auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), he ejercido mi juicio profesional y mantenido mi escepticismo profesional durante la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), mi auditoría incluyó lo siguiente:

- He identificado y evaluado los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñando y realizando procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, obteniendo evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para uno que resulta de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la elusión del control interno.

- He obtenido un entendimiento 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 entidad. Evaluando lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- He concluido sobre la idoneidad del uso por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no incertidumbre sobre hechos o condiciones que pueden proyectar una duda significativa sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría del embargo, mientras futuros o condiciones futuras pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- He evaluado la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos de una forma que logra una presentación razonable. Determinando alcance auditoría, asignación de auditoría, ejecución de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Soy responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Soy el único responsable de mi opinión de auditoría.

- He comunicado con la encargada del Gobierno Corporativo (Administración) en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que he detectado durante la auditoría.

- Se proporciona los encargados del Gobierno Corporativo (Administración) con una declaración de que he cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia y he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan suponerlo.

- A partir de las comunicaciones con los encargados del Gobierno Corporativo (Administración), determino aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

- Describo estos asuntos en el informe de auditoría a menos (que la ley o el Reglamento no opone a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en mi informe debido a posibles consecuencias adversas.

INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Estados de Situación Financiera

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	Notas	2016	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo		-	1
Cuentas comerciales por cobrar	1	10,110	19,910
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	2	18,100	18,100
Activos por impuestos corrientes	3	5,141	5,141
Total activos corrientes		33,351	43,152
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo, neto	4	10,115	9,140
Inversiones en subsidiarias	5	760,136	759,987
Activos por impuestos diferidos	6	1,360	-
Total activos no corrientes		771,611	769,127
Total de activos		804,962	812,279
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras, porción corriente	7	7,110	7,000
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar		8,200	2,000
Cuentas comerciales por pagar a relacionadas	8	14,000	14,000
Otras cuentas por pagar corrientes	9	1,110	4,110
Total pasivo corriente		30,420	27,110
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	7	96,127	111,0
Cuentas por pagar compañías relacionadas	8	78,128	68,128
Total pasivo no corriente		174,255	179,128
Total de pasivos		204,675	206,238
Patrimonio neto			
Capital social	10	800	800
Aporte futuro capital	11	400	400
Reserva legal	12	171,19	171,19
Resultados acumulados	13	27,92	33,48
Total patrimonio neto		600,287	606,041
Total pasivo y patrimonio neto		804,962	812,279

Ing. Mónica Lasso Menendez
Representante Legal

Ing. Gerardo Pin Rodríguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Estado de Resultados Integrales

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2016	2017
Ingresos por venta de bienes y servicios	14	16,000	16,000
Utilidad operacional		16,000	16,000
Otros ingresos		1	1
Gastos administrativos			
Gastos de administración	15	(17,110)	(16,111)
Utilidad antes impuestos		(1,109)	(1,110)
Otros egresos			
Gastos financieros	16	(6,127)	(12,870)
Utilidad antes de participación de trabajadores		(7,236)	(13)
Participación de trabajadores	17	-	(2,1)
Impuesto a la renta	18	1,360	(360)
Impuesto corriente corriente		-	-
Impuesto a la renta diferido		1,360	-
Utilidad neta y resultado integral		(5,876)	(10,)

Ing. Mónica Lasso Menendez
Representante Legal

Ing. Gerardo Pin Rodríguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Detalles	2016	2017
Capital social		
Saldo inicial y final	800	800
Aporte futuro capital		
Saldo inicial y final	400	400
Reserva legal		
Saldo inicial y final	171,19	171,19
Resultados acumulados		
Saldo inicial	33,80	27,92
Transferencia a reserva de utilidades	-	-
Resultado integral del ejercicio	(5,876)	(10,)
Saldo final	27,92	33,48
Total patrimonio neto	597,80	600,90

Ing. Mónica Lasso Menendez
Representante Legal

Ing. Gerardo Pin Rodríguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2017
Flujo de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	(3,90)	(1)
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1,00)	(6,101)
Otros cobros/pagos de efectivo	(10,13)	(3,011)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(15,10)	(10,17)
Flujo de efectivo por las actividades de inversión		
Efectivo recibido por cuentas por cobrar a relacionadas	16,17	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	16,17	-
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por préstamos a corto plazo	(1,1)	-
Efectivo pagado por intereses en actividades financieras	(1,17)	-
Efectivo neto provisto por actividades financieras		(1,1)
Efectivo neto utilizado y provisto por actividades de financiamiento	(1,28)	(1,1)
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1)	1
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	-	1

Ing. Mónica Lasso Menendez
Representante Legal

Ing. Gerardo Pin Rodríguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA GAMAX S.A.

Conciliación del resultado integral neto con el efectivo neto utilizado por actividades de operación

(Expresados en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2016	2017
Resultado integral neto	(5,876)	(10)
Ajustes para conciliar el resultado integral neto con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Depreciación de propiedades, planta y equipo	(1,11)	(1,1)
Provisión impuesto a la renta	(1,1)	(1,)
Provisión participación a trabajadores	-	(2,)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Aumento en cuentas y otras cuentas por cobrar	(7,11)	(9,110)
Disminución en otros activos	(1,11)	(1,1)
Aumento en cuentas por pagar a proveedores y empleados	(1,1)	(6,110)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(15,10)	(10,17)

Ing. Mónica Lasso Menendez
Representante Legal

Ing. Gerardo Pin Rodríguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros