

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S. A.
GRANCAX
RUC 0991342133001 Exp. SC. 74930

Informe sobre el examen de los estados financieros

Año terminado
Al 31 de diciembre del 2017
Expresados en Miles de Dólares Estadounidenses

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de
INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX
Guayaquil, Ecuador

1. OPINION

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX** que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017, Estado de Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX** al 31 de diciembre del 2017; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. FUNDAMENTOS DE LA OPINION

Hemos realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad, aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. CUESTIONES CLAVE DE AUDITORIA

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

- a. Se realizó una revisión de los impuestos para establecer la razonabilidad de sus registros contables y declaraciones de impuestos, se han aplicado correctamente los porcentajes de retenciones en la fuente del impuesto a la renta e iva, A la fecha está pendiente de registrar la información fiscal en los anexos del ICT debido a que no se han cargado aun en el portal del SRI.

4. INFORMACION PRESENTADA EN ADICION A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe Anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto al Directorio de la Compañía.

5. RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

6. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACION CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable, es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicaremos nuestro juicio profesional y mantendremos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestar:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y, aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado, que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos obligados a exponer en nuestro informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

7. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAJ por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas provistas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

8. OTROS ASUNTOS

Hemos comunicado a 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 del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

16 de Abril del 2017
S.A.
Guayaquil, Ecuador

Ramírez & Asociados Auditores
S.C. RNAE 621
Ing. Mario Ramírez Pugo
Gerente General

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVO	2017	2016
CUENTAS POR COBRAR		
Anticipo Impuesto a la Renta 2015	\$ 2.885,64	\$ 2.885,64
Anticipo Impuesto a la Renta 2016	\$ 2.885,64	
Total	\$ 5.771,28	\$ 2.885,64
Total Activo Corriente	\$ 5.771,28	\$ 2.885,64
ACTIVO FIJO NO CORRIENTE		
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		
Terreno	\$ 87.100,20	\$ 87.100,20
Revalorización Terrenos	\$ 87.255,39	\$ 87.255,39
Edificios	232.466,97	\$ 232.466,97
Revalorización Edificios	184.380,99	\$ 184.380,99
Vehículos	\$ 18.400,00	\$ 18.400,00
Depreciación Acumulada Edificios	-\$ 39.824,92	-\$ 39.824,92
Depreciación Acum. Revalor. Edificios	-\$ 29.658,63	-\$ 29.658,63
Total	\$ 540.120,00	\$ 540.120,00
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
Colitrex S.A.	\$ 766,68	\$ 766,68
TOTAL ACTIVO	\$ 546.657,96	\$ 543.772,32
PASIVO		
Pasivo No Corriente		
Pasivo a L/P	\$ 185.618,85	\$ 182.733,21
Total Pasivo	\$ 185.618,85	\$ 182.733,21
PATRIMONIO		
Capital	\$ 800,00	\$ 800,00
Reserva Facultativa	\$ 4.090,15	\$ 4.090,15
Superávit por Revalorización	\$ 271.636,38	\$ 271.636,38
Adopción NIIF primera vez	\$ 84.512,58	\$ 84.512,58
Utilidad del ejercicio	\$ 0,00	\$ 0,00

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A.

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrantes

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
INGRESOS ORDINARIOS		
Ingresos	-	-
Costo de Ventas	-	-
Utilidad Bruta	\$ 0,00	\$ 0,00
Otros Ingresos		
Gastos de Administración		
Gastos de Ventas		
Otros Egresos		
Impuesto mínimo 2015		
Impuestos Municipales		
Utilidad (Pérdida) en operaciones	\$ 0,00	\$ 0,00
Impuesto a la Renta	\$ 0,00	\$ 0,00


 Dr. Idan Valverde Farfan
 Gerente General


 Ing. Jimmy Solano G.
 Contador General

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America - USS)

	Capital	Reserva	Resultados	Utilidades	Total
	Acciones	Facultativa	Acumulados por aplicación NIIF	Disponibles	Patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2016	800,00	4.090,15	356.148,96		361.039,11
Apropiación para reservas					
Transacciones con accionistas:					
Capitalización					
Total resultados integrales:					
Utilidad neta					
Otros resultados integrales					
Saldo al 31 de diciembre de 2016, como fueron previamente informados	800,00	4.090,15	356.148,96	-	361.039,11
Efecto del cambio en la política contable					
Saldo al 31 de diciembre de 2016, restablecidos	800,00	4.090,15	356.148,96	-	361.039,11
Apropiación para reservas					
Transacciones con accionistas:					
Capitalización					
Total resultados integrales:					
Utilidad neta					
Otros resultados integrales					
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800,00	4.090,15	356.148,96		361.039,11

Dr. Idier Valverde Farfan
Gerente General

Ing. Jimmy Solano G.
Contador General

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A.
Estado de Flujo de Efectivo

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de America - USS)

	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
Utilidad neta		
Ajustes:		
Deterioro de cuentas por cobrar comerciales		
Deterioración de propiedad, planta y equipos		
Pérdida en venta/baja de propiedad, planta y equipos		
Amortización de activos intangibles		
Gasto de intereses		
Gasto de impuesto a la renta		
Disminución (aumento) en:		
Cuentas por cobrar comerciales		
Otros cuentas por cobrar		
Otros activos		
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar comerciales		
Otros cuentas y gastos acumulados por pagar		
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por despido		
Otros pasivos		
Efectivo (utilizado en) generado por las actividades de operación		
Intereses pagados		
Impuesto a la renta pagado		
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación		
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de activos financieros		
Adquisición de propiedad, planta y equipos		
Producto de la venta de propiedad, planta y equipos		
Adquisición de activos intangibles		
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión		
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Recibo de préstamos y obligaciones financieras		
Pago de préstamos y obligaciones financieras		
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes a efectivo		
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año		
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año		

Dr. Idier Valverde Farfan
Gerente General

Ing. Jimmy Solano G.
Contador General

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

A. INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX:

Antecedentes:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 24 de enero de 1986. Su actividad principal es la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Raíces según lo establece su objeto social. **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX** está sujeta a control por parte de la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores.

Moneda de presentación:

Los estados financieros que se adjuntan y las unidades monetarias que se mencionan en estas notas, han sido expresados en dólares estadounidenses (US\$), que es la moneda de uso oficial en la República del Ecuador, desde el año 2000.

Bases de preparación:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés), las que han sido adoptadas en Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías, emitida en la Resolución 06QIC14, del 21 de agosto del 2006.

Medición:

Las transacciones iniciales que se contabilizan en los libros contables, se registran al valor de costo o adquisición y los saldos que se reportan al cierre del ejercicio económico se miden al valor razonable (VR). El valor razonable, que es el importe por el que puede ser intercambiado un activo o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua, se lo determina de diferentes maneras, dependiendo de las condiciones e información disponible para el activo o pasivo que se mide. En las políticas contables se explica el valor razonable utilizado para las cuentas principales.

Elaboración de estados financieros y reportes:

La Compañía prepara sus estados financieros a partir de sus registros contables que mantiene en su sistema informático, el mismo que está diseñado para cumplir con los requerimientos y obligaciones legales en lo referente a aspectos tributarios y societarios.

Uso de Estimaciones:

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos relativos a la actividad económica de la Compañía que afectan los saldos de activos y pasivos, así como la divulgación de los pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos reportados durante el periodo. La Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron las más adecuadas en las circunstancias y basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, los resultados

A. INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX : (Continuación)

reales podrían variar por razón de estas estimaciones, que son particularmente susceptibles a cambios significativos debido a la ocurrencia de eventos futuros.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

A continuación, mencionamos un resumen de las políticas contables más significativas que han sido utilizadas para la preparación de los estados financieros:

1. Instrumentos financieros:

El párrafo 11 de la NIC 32 establece que un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad. De acuerdo con esta definición, la Compañía mantiene como activos financieros: efectivo en caja y bancos y cuentas por cobrar comerciales y otros; como pasivos financieros, proveedores por pagar y otros.

1.1. Activos financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta su vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición. La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, de la siguiente manera:

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún activo financiero al valor razonable con cambios en resultados, salvo por el efectivo en caja y bancos cuya moneda es el dólar de los Estados Unidos de América, de alta liquidez; los cambios en su valor razonable no son significativos y se presenta al valor nominal de las transacciones; los sobregiros bancarios se reclasifican al pasivo corriente y se presentan como tales.

Inversiones mantenidas hasta su vencimiento: Se reconocen como tales las inversiones que mantiene la Compañía con entidades bancarias con un plazo establecido de más de 90 días y una tasa de interés nominal fija. Se reconocen como inversiones mantenidas hasta su vencimiento cuando no son derivadas y existe un acuerdo contractual, donde se establece un plazo de vencimiento y sus pagos, siempre y cuando estos pagos sean fijos o determinables. Como lo establecen los párrafos GA17 y GA18 de la NIC 39,

la Administración debe tener la intención y capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:(Continuación)

Su medición posterior se realiza aplicando el método del costo amortizado mediante el uso de la tasa de interés efectiva; se determina igualando los flujos de efectivos esperados menos cualquier disminución, descuento, comisión o deterioro. La amortización de estos intereses y cualesquiera pérdidas por deterioro son reconocidos en resultados del ejercicio, como lo establecen los párrafos 45 y 56 de la NIC 39. La tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene inversiones vigentes.

Cuentas por cobrar comerciales: Se reconocen como tales la cartera de cuentas por cobrar a clientes originados en la venta de bienes y prestación de servicios; no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha cumplido con la entrega del producto y existe la seguridad razonable de que los flujos económicos serán obtenidos por la Compañía. Se miden por el monto nominal de la factura y, posteriormente, se mide disminuyendo la estimación para incobrables con cargo a resultados. Para determinar la provisión para cuentas incobrables, la Administración analiza el vencimiento de su cartera y las probabilidades de recuperación; los cargos se registran en gastos y los castigos se reversan contra la cartera.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por cobrar comerciales se encuentran presentadas a su valor nominal debido a que su vencimiento es menor a un año y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Deterioro de los activos financieros:

A la fecha de cierre de cada período, la Compañía evalúa la posibilidad de alguna evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentre deteriorado en su valor, como lo establece el párrafo 58 de NIC 39. Estas evidencias podrían incluir indicios de que los deudores se encuentren en dificultades financieras significativas. La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y equivale a la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y su valor recuperable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.2.3 al 3.2.9 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- Se transfieren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente como parte del acuerdo de traspaso; y

- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo o, en su lugar, el control del mismo.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:(Continuación)

1.2. Pasivos Financieros:

La NIC 32 establece el tratamiento para la presentación de pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registrados al costo amortizado. La Compañía realiza esta clasificación al momento de su reconocimiento inicial.

Reconocimiento inicial y medición posterior:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no ha designado ningún pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados ni mantenido para negociar.

Cuentas por pagar y otros pasivos financieros: Se reconocen como tales los acreedores comerciales, proveedores y otras cuentas por pagar; son pasivos financieros no derivados con pagos fijos y no cotizan en un mercado activo. Son reconocidos cuando se ha recibido los acuerdos contractuales de fondos, bienes o servicios, medidos al valor razonable y posteriormente, al costo amortizado. Para ello se utiliza el método de la tasa de interés efectiva y se reconoce el gasto a lo largo del período correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, las cuentas por pagar y otros pasivos financieros se encuentran presentados a su valor nominal debido a que su vencimiento es menor a un año y, de acuerdo con las estimaciones de la Administración, no difieren significativamente de su valor razonable.

Baja en cuentas:

Como lo establece los párrafos 3.3.1 al 3.3.4 de la NIIF 9 (NIC 39 en revisión), los pasivos financieros se dan de baja en cuentas cuando:

- Se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada o haya expirado.
- Se reemplace por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, reconociendo un nuevo pasivo; las diferencias entre ambos deben reconocerse en el estado de resultados del ejercicio.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:(Continuación)

Las pérdidas por deterioro del inventario se reconocen como gastos al incurrirse en ellas, como lo establece el párrafo 34 de NIC 2. Al cierre de cada ejercicio sobre el cual se informa, la Administración evalúa que los inventarios se encuentren valorados al costo y que éste no supere su valor neto realizable, es decir, el precio estimado de venta del inventario menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta. De ser así, se ajustan con cargo a resultados del ejercicio.

2. Activos fijos:

Como lo establece el párrafo 7 de la NIC 16, se reconocen como un activo cuando es probable que la Compañía obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido con fiabilidad.

Se encuentran clasificados de acuerdo a su naturaleza y comprenden edificios, maquinaria y equipo, herramientas, muebles y enseres, vehículos, equipos de oficina, computación y otros; su clasificación se determina al momento de su registro inicial. Están valorados al costo histórico, que incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado por deterioro, si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos fijos.

Los gastos por mantenimientos y reparaciones que no aumenten el valor del activo y que no alarguen su vida útil se los registran contra resultados del periodo en que ocurren; las mejoras que incrementan el valor o alargan la vida útil de los activos son capitalizadas.

Depreciación:

La depreciación es calculada por el método de línea recta o lineal basada en la vida útil estimada para el activo. Consiste en un importe constante que se distribuye a lo largo de su vida útil; se reconoce contra resultados del periodo en que ocurren. Al término de cada periodo, la Administración revisa sus estimaciones respecto a la vida útil de los bienes y, de ser necesario, realiza los ajustes correspondientes, en cumplimiento del párrafo 62 de NIC 16.

La vida útil estimada para sus activos fijos y sus porcentajes de depreciación es la que se detalla en la siguiente tabla:

ACTIVOS	AÑOS	CUOTA ANUAL
Edificios	20	5%
Maquinarias y equipos	10	10%
Herramientas	10	10%
Muebles y enseres	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de oficina	10	10%
Instalaciones	20	5%
Otros activos	10	10%
Equipos de computación	3	33.33%
Maquinarias y equipos	10	10%

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:(Continuación)

De acuerdo con el párrafo 6 de NIC 16, el importe depreciable es el costo del activo menos su valor residual. El valor residual es el importe estimado que la Compañía podría obtener por la venta del activo, al término de su vida útil. La Administración ha considerado no determinar un valor residual para los elementos del activo fijo, dado que no espera una recuperación monetaria significativa por su disposición, al término de la vida útil estimada.

3. Deterioro del valor de los activos no financieros:

A la fecha de cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor y, aplicando los lineamientos establecidos en la NIC 36, la Compañía estima su importe recuperable, este es, el mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Cuando el importe en libros de un activo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y se reduce el valor a su importe recuperable; se reconocen en el estado del resultado en la clasificación de activo correspondiente.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado de sus activos no monetarios.

4. Propiedades de inversión:

Como lo establece el apartado c) del párrafo 8 de NIC 40, se presentan como propiedades de inversión aquellos inmuebles, edificios y terrenos, que puedan alquilarse a terceros a través de contratos de arrendamiento operativo. Los arrendamientos que puedan producirse se reconocen como ingresos del ejercicio.

Dado que la variación del rango de la medición del valor razonable es muy alta y el impacto es muy significativo en los resultados, la Compañía aplica los criterios del párrafo 53 de NIC 40 y mide las propiedades de inversión utilizando el modelo de costo. La vida útil estimada de sus edificios es de 20 años.

5. Impuesto a las ganancias:

La Compañía reconoce el impuesto a la renta de acuerdo con lo establecido en NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del ejercicio; los cargos por impuesto diferido relacionados con partidas que se reconocen en el patrimonio contra Otros Resultados Integrales se presentan también en Otros Resultados Integrales. A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no reporta partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales relacionadas con impuestos diferidos.

5.1. Impuesto corriente:

Como lo establecen los párrafos 12 al 14 de NIC 12, se reconoce como un pasivo en la medida que no haya sido liquidado el periodo que corresponde. Los valores por retenciones en la fuente se compensan con el impuesto por pagar y si existe un crédito tributario por excedentes en retenciones, se

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:(Continuación)

presentan como activo mientras sea probable su recuperación. La base imponible o utilidad gravable se determina aplicando los lineamientos establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno, su Reglamento y otras disposiciones tributarias vigentes. El impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 25% (25% para el año 2017 y subsiguientes), de acuerdo a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno.

5.2. Impuesto diferido:

Corresponde a la cantidad de impuestos por pagar o recuperar por el impuesto a la renta, en periodos futuros. Estos impuestos se originan por diferencias temporarias causadas entre la base imponible o tributaria de un activo o pasivo y su valor en libros. Estas diferencias, imponibles o deducibles, son pasivos o activos por impuestos diferidos, respectivamente.

- Son diferencias temporarias las que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo, en el estado de situación financiera, y su base fiscal.
- Son diferencias temporales las que existen entre la ganancia fiscal y la contable, que se originan entre un periodo y se revierten en otro. Son también diferencias temporarias.

A la fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía no mantiene impuestos diferidos.

6. Provisiones y contingencias:

De acuerdo con el párrafo IN2 de la NIC 37, son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de cuantía o vencimiento y se reconocen sólo cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- Es probable que exista una salida de recursos para cancelar la obligación; y
- Puede hacerse una estimación de su importe de forma fiable.

Si el desembolso es menos que probable, la Compañía revela en las notas a los Estados financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar el pasivo contingente.

7. Beneficios a empleados:

Se reconocen como pasivos a favor de los empleados sobre la base de acuerdos formales celebrados entre las partes, los requerimientos legales establecidos en el Código de Trabajo y a prácticas que generan obligaciones implícitas. Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 cuyos requerimientos por separado comprenden los beneficios a empleados corrientes, largo plazo o post-empleo y por terminación.

7.1 Beneficios corrientes:

Las obligaciones por beneficios corrientes de los empleados se reconocen como gastos del periodo en que se incurren (devengados) y son liquidados de acuerdo a disposiciones establecidas en el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes.

Los sueldos, salarios y aportaciones al Seguro Social se liquidan mensualmente, mientras que la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, vacaciones, fondos de reserva y participación del 15% de los trabajadores en las utilidades de la Compañía se acumulan liquidándose en la fecha correspondiente, que no es superior a un año.

7.2 Beneficios a largo plazo o post-empleo:

De acuerdo con los conceptos presentados el párrafo 25 al 27 de la NIC 19, los beneficios de post-empleo deben clasificarse como planes de beneficios definidos. El Código de Trabajo, establece que:

- Los empleadores están obligados a conceder la jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de 25 años en una misma compañía.
- En el momento en que la relación laboral entre el empleador y el empleado llega a su término, el empleador deberá reconocer a los trabajadores en el momento de la liquidación una bonificación por desahucio que es equivalente al 25% del último salario multiplicado por los años que prestó de servicio para la Compañía.

Estos beneficios a largo plazo deben registrarse mediante la constitución de una provisión con cargo a gastos del ejercicio y su valor debe determinarse en base al cálculo actuarial realizado por un perito independiente. La compañía no realizó las correspondientes provisiones por estos conceptos.

8. Ingresos de actividades ordinarias:

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes; los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

8.1 Venta de bienes:

Como lo establece el párrafo 14 de la NIC 18, se reconocen y registran en resultados, cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Se ha transferido al comprador todos los riesgos y ventajas derivados de los bienes y el control de los mismos.
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad;

- Es probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- Los costos ya incurridos en la venta del bien, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

8.2 Prestación de servicios:

Como lo establece el párrafo 20 de la NIC 18, se reconocen considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del periodo sobre el cual se informa, cuando el resultado de la transacción puede estimarse con fiabilidad, cuando:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, puede ser medido con fiabilidad;
- Los costos ya incurridos en la prestación del servicio, así como los que quedan por incurrir hasta completarlo, pueden ser medidos con fiabilidad.

Los anticipos recibidos como contraprestación del servicio ofrecido se mantienen como pasivo hasta cumplir las condiciones para su reconocimiento como ingreso.

8.3 Intereses:

Como lo establece el párrafo 29 de la NIC 18, los ingresos de actividades ordinarias derivados del uso por parte de terceros de activos de la Compañía que producen intereses, se reconocen utilizando el método de tasa de interés efectiva, como contrapartida de la medición de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Para su reconocimiento, debe ser probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y su importe pueda ser medido con fiabilidad.

9. Gastos

Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Se reconoce como gasto en forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos para su registro como activo.

B. RESÚMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:(Continuación

10. Principio de reconocimiento de resultados:

Se registran utilizando el método de devengados o acumulados: los ingresos cuando se producen o causan y los gastos cuando se conocen, como lo establece el párrafo 25 de la NIC 1.

C. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO:

1. Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a ciertos riesgos financieros como son los riesgos de mercado, (riesgo de tipo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capitalización. El programa general de gestión de riesgo de la Compañía se encuentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia Financiera tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobada por la Presidencia Ejecutiva, quien proporciona los principios para el manejo de riesgos, así como las políticas elaboradas para las áreas específicas, como riesgo de todo tipo de cambio, riesgo de tasa de interés, riesgo de créditos.

A continuación, se presenta los principales riesgos financieros a los que está expuesta la Compañía.

Riesgo de mercado:

Riesgo de tipo de cambio: El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a variaciones en los tipos de cambio. La Compañía realiza principalmente sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos significativos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de la tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: Es el riesgo de fluctuación del valor razonable del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés del mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambio en las tasas de interés del mercado esta principalmente relacionada con las obligaciones con instituciones financieras. La Compañía determina periódicamente la exposición eficiente de la deuda de corto y largo plazo, frente a los cambios en la tasa de interés, considerando las expectativas propias, respecto de la evolución futura de tasas.

Al 31 de diciembre del 2017, debido a la baja volatilidad de las tasas activas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano no se realiza análisis de sensibilidad respecto a la tasa de interés.

Es importante anotar, que para el 2017, de las cuentas por pagar a entidades relacionadas y otros, US\$325,340 corresponden a préstamos de accionistas a largo plazo.

D. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS.

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros se presentan comparativos con el año anterior, en cumplimiento de lo establecido en el párrafo 38 de NIC 1. Las políticas de contabilidad adoptadas por la Compañía, son uniformes con el año anterior.

E. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Caja	-	-
Bancos	(1) -	-
	-	-

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Retenciones en la fuente año actual		
Crédito fiscal IVA		
Crédito tributario años Ant. I. Renta		
Anticipo impuesto a la renta	5,771.28	2.886
	<u>5,771.28</u>	<u>2.886</u>

Corresponde al Anticipo del impuesto a la renta del año 2016 y 2017.

G. ACTIVOS FIJOS:

Costo	Saldo al 31/12/16	Bajas y/o Adiciones	Saldo al 31/12/17
Terrenos	87.100		87.100
Terrenos Revalorización	87.255		87.255
Edificios	232.487		232.487
Edificios Revalorización	184.391		184.391
Vehículos	18.400		18.400
	<u>609.603</u>		<u>609.603</u>
Dep. Acum.	(39.825)		(39.825)
Dep. Acum. Revalor.	(29.659)		(29.659)
	<u>540.119</u>		<u>540.119</u>

La Compañía en el año 2017 no adquirió activos fijos.

H. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Colitrex S.A.	766.68	766.68
	<u>766.68</u>	<u>766.68</u>

I. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Otras cuentas por pagar actas		
Cuentas por pagar tercero		
Dr. Ider Valverde Farfan	185.619	182.733
	<u>185.619</u>	<u>182.733</u>

(1) Cuenta por pagar a largo plazo a Socio Dr. Ider Valverde Farfán.

J. PATRIMONIO:

Acciones comunes: INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX está conformada por 800 acciones comunes autorizadas con un valor nominal de US\$1,00 cada una.

Resultados acumulados: El saldo de la cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y otros pagos.

K. RESERVA:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Reservas Facultativas	4.090	4.090
	<u>4.090</u>	<u>4.090</u>

El saldo de reserva facultativa es de US\$ 4,090, el cual se incluye dentro de las utilidades disponibles. Dicha reserva se encuentra disponible a los accionistas de la Compañía.

L. RESULTADOS ACUMULADOS:

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Superávit por Revalorización	271.636	271.636
Adopción NIIF Primera Vez	84.513	84.513
	361.039	361.039

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución No. SC.G.ICI. CPAIFRS.11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011 establecido que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales.

M. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

Según las leyes, los Costos y Gastos Operacionales al 31 de diciembre del 2017 se ajustan razonablemente a lo expresado en los Estados Financiero.

N. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN UTILIDAD E IMPUESTO A LA RENTA:

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en diciembre del 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código,

por lo que se modificó la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que 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 gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% para el 2011, 23% para el 2012 y 22% sobre su base imponible para el año 2013, quedando este último porcentaje establecido hasta el año 2016, la tarifa para el año 2017 es del 25%.

	Al 31 de diciembre del	
	2017	2016
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		
(-) Participación de trabajadores	-	
(+) Gastos no deducibles	-	
Base imponible		
Impuesto causado	-	

O. EVENTOS SUBSECUENTES:

Hasta la fecha de presentación de los estados financieros no ocurrieron hechos o eventos importantes que debieron revelarse por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2017.

P. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización y aprobación de fecha 15 de Marzo del 2018 por la Junta General Ordinaria de Accionistas.