

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Estados Financieros Separados

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

Contenido

Página No.

Informe de los Auditores Externos Independientes 1

Estados Financieros Separados Auditados:

Estados de Situación Financiera 3

Estados de Resultados Integrales 4

Estados de Cambios en el Patrimonio 5

Estados de Flujos de Efectivo 6

Notas Explicativas a los Estados Financieros Separados 7

Anexo 1 15

Informe de los Auditores Externos Independientes

A la Junta general de Accionista de

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018, estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos 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. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017, fueron auditados por otros auditores quienes en su informe de auditoría de fecha 16 de Abril del 2017, expresaron una opinión sin salvedad sobre los referidos estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la sociedad INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX, al 31 de Diciembre del 2018; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

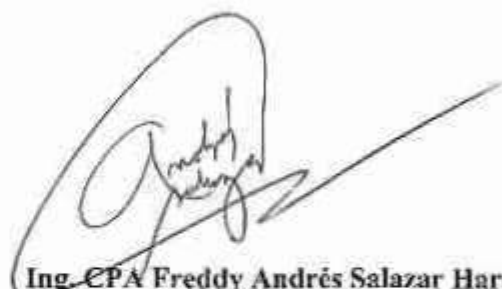
2. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección *"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"* de nuestro informe. Somos independientes de la INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la dirección y los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

3. La dirección de la Inmobiliaria es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y el control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Inmobiliaria de continuar en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Inmobiliaria o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Inmobiliaria.

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

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros, se encuentra en el Anexo I adjunto, el cual es parte integrante de nuestro informe de auditoría.



Ing. CPA Freddy Andrés Salazar Haro
Registro SC-RNAE-No.945
Auditor Externo Independiente

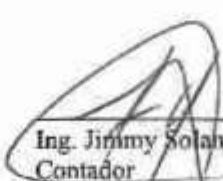
25 de abril del 2019
Guayaquil-Ecuador

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Estados de Situación Financiera Al 31 de Diciembre del 2018

Cuentas	Notas	2018	2017
<i>(US Dólares)</i>			
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	500.50	-
Crédito tributario			5,771.28
Total activos corrientes		500.50	5,771.28
Activos no corrientes:			
Propiedad Planta y Equipos, neto	4	519,277.60	540,120
Inversiones a Largo Plazo	5	267.08	766.68
Total activos no corrientes		519,544.68	540,886.68
Total activos		520,045.18	546,657.96
Pasivos y patrimonio			
Pasivos no corrientes:			
Préstamo a accionistas	6	185,619.25	185,618.85
Total pasivos no corrientes		185,619.25	185,618.85
Total pasivos		185,619.25	185,618.85
Patrimonio:			
Capital social	7	800.00	800.00
Reserva facultativa	7	4,090.15	4,090.15
Resultados acumulados:			
Superávit por Revaluación	7	271,636.38	271,636.38
Adopción por primera vez NIIF	7	84,512.58	84,512.58
Ganancia (pérdida) del periodo actual	7	(26,613.18)	-
Total patrimonio		334,425.93	361,039.11
Total pasivos y patrimonio		520,045.18	546,657.96


Dr. Ider Valverde Farfán
Gerente General


Ing. Jimmy Solano Gallegos
Contador

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Estados de Resultados Integrales Al 31 de Diciembre del 2018

Cuentas	Notas	2018	2017
(US Dólares)			
Ingresos ordinarios		0.50	-
Costos y gastos operacionales:			
Otros (anticipo Impuesto Renta)	8	(5,711.28)	-
Depreciaciones	8	(20,842.40)	-
Total costos y gastos operacionales		(26,613.68)	-
Ganancia (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta de operaciones continuadas		(26,613.18)	-
Participación de trabajadores		-	-
Ganancia (pérdida) antes de impuesto a la renta de operaciones continuadas		(26,613.18)	-
Impuesto corriente Impuesto diferido		-	-
Total		-	-
Ganancia (pérdida) de operaciones continuadas		(26,613.18)	-
Ingresos (gastos) de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (pérdida) neta y total del resultado integral del año		(26,613.18)	-



Dr. Ider Valverde Farfán
Gerente General

Ing. Jimmy Solano Gallegos
Contador

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Estados de Cambios en el Patrimonio Al 31 de Diciembre del 2018

Descripción	Capital Social	Reserva Facultativa	Superávit por Revaluación	Adopción por Primera vez NIIF	Ganancia (Pérdida) del período Actual	Total
<i>(US Dólares)</i>						
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	800.00	4,090.15	271,636.38	84,512.58	-	361,039.11
Apropiación a reserva legal	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta del período	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800.00	4,090.15	271,636.38	84,512.58	-	361,039.11
Apropiación a reserva legal	-	-	-	-	-	-
Ganancia (pérdida) neta del período	-	-	-	-	(26,613.18)	(26,613.18)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800.00	4,090.15	271,636.38	84,512.58	(26,613.18)	334,425.93


Dr. Ider Valverde Farfán
Gerente General


Ing. Jimmy Solano Gallegos
Contador

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Estados de Flujos de Efectivo

Al 31 de Diciembre del 2018

Descripción	Notas	2018	2017
<i>(en dólares)</i>			
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Recibido de clientes		-	-
Pagado a proveedores y empleados		-	-
Otras ganancias y pérdidas		-	-
Impuesto a la renta corriente		-	-
Participación de trabajadores		-	-
Flujos neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación		-	-
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de inversión:			
Adiciones de activos fijos		-	-
Ventas y/o retiros de activos fijos		-	-
Adiciones de remodelaciones en propiedades arrendadas		-	-
Reembolso de gastos, mejoras en propiedades arrendadas		-	-
Flujos neto de efectivo (usado en) actividades de inversión		-	-
Flujos de efectivo proveniente de (usado en) actividades de financiación:			
(Aumento) disminución en otras cuentas por cobrar, accionistas		500.50	-
Dividendos pagados		-	-
Flujos neto de efectivo (usado en) actividades de financiamiento		500.50	-
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes al efectivo		500.50	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del año		-	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	3	500.50	-
Conciliación de la ganancia (pérdida) neta con el flujo neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación:			
Ganancia (pérdida) neta		(26,613.18)	-
Ajustes para conciliar:			
Depreciaciones y amortizaciones	8	28,842.40	-
Otros		5,711.28	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		-	-
(Aumento) disminución en inventarios		-	-
(Aumento) disminución en servicios y otros pagos anticipados		-	-
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		-	-
Flujos neto de efectivo proveniente de (usado en) actividades de operación		-	-

Dr. Ider Valverde Farfán
Gerente General

Ing. Jimmy Solano Gallegos
Contador

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Actividades

La Compañía fue constituida en Ecuador el 24 de enero de 1996 con el nombre de INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX, regulada por la Ley de Compañía con un plazo de duración de 50 años, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 15 de marzo de 1996. Su actividad principal es de compra, venta, alquiler y explotación de bienes raíces.

El domicilio de la Compañía, en donde desarrolla sus actividades es en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, en la dirección: ciudadela Kennedy Norte, ave. Miguel H. Alcívar manzana 407 solar 18-19 y Ángel Barrera, Edificio Arquetipo III piso 2 oficina 1

Las principales entidades de control son: a) Superintendencia de Compañías, con expediente No. 74930, y b) Servicio de Rentas Interna, con registro único de contribuyente No.0991342133001.

Al 31 de Diciembre de 2018, la Compañía no mantiene empleados.

1.2. Administración

La Compañía es administrada por el Dr. Ider Jorge Valverde Farfán, reelegido como Gerente General por el lapso de cinco años, por la junta general extraordinaria de accionistas celebrada el 13 de septiembre del 2072, con las atribuciones y deberes determinados en los estatutos sociales, subrogando en funciones al gerente general, en la representación legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas, es de responsabilidad de la Administración de la Compañía.

1.3. Entorno Económico y Político

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años ha sido: 2018-0.27%; 2017-0.09%; y 2016-1.12%. Estos efectos inflacionarios estuvieron originados principalmente por el incremento de precios en los productos de bienes y servicios, que han afectado el poder adquisitivo de compra de los ecuatorianos.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables significativas adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

2.1. Bases de Preparación y Presentación

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, excepto activos fijos, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

2.1. Bases de Preparación y Presentación (continuación)

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor que se pagaría para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al medir el valor razonable, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio de los mismos a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre esta base, excepto las transacciones con pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento (leasing) que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de inventarios en la NIC 2 o el valor en uso sobre el deterioro de los activos en la NIC 36. Para efectos de información financiera, se establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad pueda acceder en la fecha de medición.

Nivel 2: Son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

2.2. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos locales, y las inversiones en certificados de depósitos a plazo menores a 90 días.

2.3 Propiedad, Planta y Equipo

2.3.1. Medición en el Momento del Reconocimiento: Los elementos de activos fijos se valoran inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración, y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de la rehabilitación de la ubicación del activo. Adicionalmente, se considerará como costo de los elementos de activos fijos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un periodo de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o venta, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

2.3.2. Medición Posterior al Reconocimiento (Modelo del Costo): Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos se registran al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor. Los costos de reemplazo de parte de un elemento de activos fijos son reconocidos en el valor en libros separadamente del resto del activo que permita depreciarlo en el periodo que medie entre el actual y hasta el siguiente reemplazo, siempre que sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja de las cuentas correspondientes.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

2.3.3. Medición Posterior al Reconocimiento (Modelo de Revaluación): Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos fijos se registran a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor, en caso de producirse. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período. Cualquier aumento en la revaluación de los activos fijos se reconocen en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de activos fijos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la reevaluación de dichos activos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

El saldo de revaluación de los activos fijos incluidos en el patrimonio es transferido directamente a los resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la Compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a resultados acumulados no pasan por los resultados del período. Los efectos de la revaluación de activos fijos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

2.3.4. Método de Depreciación y Vidas Útiles: El costo o valor revaluado de activos fijos, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, menos los valores residuales, que la Administración estima recuperables al término de su vida útil.

Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos fijos, son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales elementos de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Años de Vida Útil Estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	10	50
Vehículos	5	8

2.3.5. Retiro o Venta de Activos Fijos: Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de activos fijos, se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. En caso de venta o retiro subsiguiente de activos fijos revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a los resultados acumulados.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

2.4. Inversiones no Corrientes

Son aquellas entidades sobre las que INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX, tiene participación a fin de percibir beneficios de sus actividades. La Compañía mide sus inversiones al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas"

2.5. Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a pagar el pasivo financiero y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Los pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus pasivos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría otras cuentas por pagar, cuyas características son:

2.5.1. Otras Cuentas por Pagar: Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.5.2. Baja de Pasivos Financieros: La Compañía dará de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.6. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1. Impuesto Corriente: El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

2.6.2. Impuestos Diferidos: El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, relacionadas con la misma autoridad fiscal y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3. Impuestos Corrientes y Diferidos: Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en los resultados del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados del período, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados del período; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7. Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, sin incluir impuestos.

2.8. Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se pagan; y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9. Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

2.10. Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del periodo que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajustes, son expuestos en notas a los estados financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2018, constituyen depósitos de disponibilidad inmediata que se mantienen en instituciones financieras locales con calificación "AAA-" y que generan intereses de hasta el 1% anual.

Al 31 de Diciembre, están constituidos como sigue:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	-	-
Bancos	500.50	-
Total	500.50	-

4. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre los activos fijos consistían de lo siguiente:

	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo	319,567.17	319,567.17
Revalorización	271,638.38	271,638.38
Depreciación acumulada y deterioro	(90,325.95)	(69,483.55)
Importe Neto	519,277.60	540,120.00
Clasificación:		
Terrenos	174,355.59	174,355.59
Edificios	344,922.01	347,364.41
Vehículos	-	18,400.00
Total Propiedades y Equipo Neto	519,277.60	540,120.00

Los activos de operación están registrados al costo inicial, los cuales se deprecian en línea recta, en función del tiempo de vidas útiles asignadas por la Administración, según lo indicado en la Nota 2.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

5. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre los otros activos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Inversiones en acciones y participaciones (Colitrex S.A.)	267.08	766.68
Total	267.08	766.68

6. PRÉSTAMOS A ACCIONISTAS

	31 de Diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Dr. Ider Valverde Farfán	185,619.25	185,618.85
Total	185,619.25	185,618.85

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de la cuenta préstamos a accionista corresponde a valores por compra de Terrenos, edificios, depreciaciones, ajustes a utilidades no distribuidas de años anteriores entre otros.

7. PATRIMONIO

7.1. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2018, el capital emitido consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de U\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. El capital autorizado está representado por 1.600 acciones.

7.2. Reserva Facultativa

Esta reserva se produce por libre voluntad de los socios que en la junta general han decidido crearla. Esta reserva está a disposición de los accionistas, se pueden reunir en cualquier momento y resolver su repartición.

7.3. Resultados Acumulados

Representa el remanente de los excedentes no distribuidos a los socios.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2018

7.3.1. Superávit por Revaluación

Corresponde al saldo por revaluación en edificios y terrenos realizados en el 2015.

7.3.2. Adopción por primera vez NIIF

Registra los ajustes en los resultados acumulados resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas; absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

8. COSTOS Y GASTOS OPERACIONALES

	31 de Diciembre	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciación	20,842.40	-
Otros	5,711.28	-
Total	26,613.68	-

La Compañía en el 2017, cargo los valores por depreciación a la cuenta por pagar del accionista.

9. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (Abril 24 de 2019), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron emitidos el 10 de abril del 2019 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Presidencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos y notas explicativas, serán aprobados sin modificaciones.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAX

Informe de los Auditores Externos Independientes (Continuación)

Anexo-1

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (continuación)

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la dirección, de la base contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación integral, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.