



INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. - GRANCAIX

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR AÑOS

El presente informe de auditoría ha sido emitido por el auditor independiente de la Inmobiliaria Gran Cañon S.A. - GRANCAIX, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Auditoría de Cuentas.



INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A. GRANCAIX

ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS

EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

CON EL INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

El presente informe de auditoría ha sido emitido por el auditor independiente de la Inmobiliaria Gran Cañon S.A. - GRANCAIX, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Auditoría de Cuentas.

El presente informe de auditoría ha sido emitido por el auditor independiente de la Inmobiliaria Gran Cañon S.A. - GRANCAIX, en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Auditoría de Cuentas.



INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas:

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX

Guayaquil -Ecuador

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del año 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el 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.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX**, al 31 de diciembre del 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

2. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación 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 estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.
4. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



5. La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo I)

6. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, 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 de que una auditoría realizada con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y requerimientos

7. Nuestro informe, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX** al 31 de diciembre del 2019, se emitirá por separado.



Jaime Eduardo Castillo Maridueña
ING COM C.P.A.
AUDITOR EXTERNO
REG. SEVS - RNAE - 1300

Ing. C.P.A. Jaime Eduardo Castillo Maridueña
RUC # 0924613144001
REG.NAC No SC-RNAE-No 1300



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

Como parte de una auditoría a los estados financieros de **INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX** de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida 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.
- 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 entidad.
- 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 la adecuación de la utilización, por la dirección, del principio 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 un negocio en marcha. 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 sociedad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría según la planificación 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 de la Administración de la Compañía una declaración 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 que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas. Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones, clave de la 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 superarían los beneficios de interés público de la misma.

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	499	501
Cuentas y documentos por cobrar comerciales		-	-
Otras cuentas por cobrar y otros		-	-
Total de activos corrientes		499	501
Activos no corrientes			
Propiedades, plantas y equipos	4	498.435	530.000
Inversiones a largo plazo	5	267	767
Total Activos no corrientes		498.702	530.767
 Total activos		<u>499.201</u>	<u>531.267</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones por beneficios a empleados		-	-
Otros pasivos corrientes		-	-
Total pasivos corrientes		-	-
Pasivos no corrientes			
Accionista		-	186.119
Total pasivos no corrientes		-	186.119
 Total pasivos		-	186.119
PATRIMONIO			
Capital social	6	800	800
Reservas		189.709	4.090
Superavit		271.636	271.636
Aplicación de Niif		84.513	84.513
Resultados Acumulados		- 47.457	- 15.891
Total patrimonio		499.201	345.148
Total pasivos y patrimonio		<u>499.201</u>	<u>531.267</u>

Dr Ider Valverde Farfan
Gerente General

ING Jimmy Solano Gallegos
Contador General

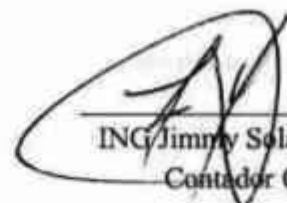
Ver notas adjuntas a los estados financieros

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAIX
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares)

	Notas	2019	2018
Ventas netas		-	1
(-)Costo de ventas		-	-
Utilidad Bruta		-	1
Gastos			
Talento Humano		-	-
Gastos Administrativo		(20.844)	(15.891)
Gastos financieros		-	-
Total gastos		(20.844)	(15.891)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	7	(20.844)	(15.891)
15% participación a trabajadores		-	-
Gasto por impuesto a la renta corriente		-	-
Utilidad neta		<u>(20.844)</u>	<u>(15.891)</u>
		(20.844)	(15.891)



 Dr Ider Valverde Farfan
 Gerente General



 INC Jimmy Solano Gallegos
 Contador General

Ver notas adjuntas a los estados financieros

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Superavit</u>	<u>Aplicación de NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Idos al 1 de enero del 2018	800	4.090	271.636	84.513	(10.722)	350.317
serva legal		-			-	
ilidad neta ejercicio 2018					(15.891)	
Idos al 31 de diciembre 2018	800	4.090	271.636	84.513	(26.613)	334.426
servas		185.619			-	
ilidad neta ejercicio 2019					(20.844)	
Idos al 31 de diciembre 2019	800	189.709	271.636	84.513	(47.457)	499.202


 Dr Ider Valverde Farfan
 Gerente General


 ING Jimmy Solano Gallegos
 Contador General

ver notas adjuntas a los estados financieros

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares)

	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Efectivo recibido de clientes	-	-
Otras entradas de efectivos	31.564,80	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	31.564,80	-
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisiciones de Propiedades , Planta y equipo	-	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversion	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Otras Entradas de efectivo	(31.566,09)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(31.566,09)	-
(Disminucion) neta en efectivo	(1,29)	-
Efectivo en caja y banco al inicio del año	500,50	500,50
Efectivo en caja y banco al final del año	499,21	500,50
Utilidades / Perdidas año corriente	(20.843,69)	(26.613,18)
Ajustes para conciliar		
Depreciaciones	20.843,69	20.901,90
Otros	31.564,80	5.711,28
Flujo neto de efectivo	31.564,80	-
		
Dr Ider Valverde Farfan Gerente General		
	ING Jimmy Solano Gallegos Contador General	

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA:

INMOBILIARIA GRAN CAÑON S.A GRANCAX es una sociedad anónima constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 15 de Marzo de 1996. La compañía desarrolla sus actividades en el cantón Guayaquil, en la ciudadela Kennedy Norte avenida Miguel H Alcívar manzana 407 solar 18-19 y Ángel Barrera Edificio Arquetipo III piso 2 oficina 1. Mantiene asignado por el Servicio Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No.0991342133001.

Su objeto social es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, La empresa cuenta con ejecutivos en la parte directiva y administrativa.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y luego serán puestos en consideración a la Junta General Ordinaria de Accionistas que se realizará dentro del plazo de la ley.

La Entidad deberá reportar movimientos bancarios ante la Unidad de Análisis Financiero del Ecuador (UAFE) por ser catastrada como sociedad de interés público en el año 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) por sus siglas en inglés).

a) Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, moneda del entorno económico principal en que la entidad opera.

c) Instrumentos financieros

Un instrumento financiera es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra.

El efectivo y las cuentas por cobrar comerciales representan los activos financieros de la Compañía.

La mayoría de los servicios que brinda la Compañía, se realizan con condiciones de créditos normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Al final de cada periodo, la Compañía revisa las cuentas por cobrar comerciales para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables.

Las cuentas por pagar comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses.

d) Activo por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes representan créditos que van hacer compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía.

e) Propiedades, plantas y equipos

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo histórico menos la depreciación acumulada.

Las depreciaciones se registran en los estados de resultados del año, aplican el método de línea recta considerando como la base útil estimada de estos activos.

Los años de vida útil de los activos son los siguientes:

Activos

Maquinaria, equipo e instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Inmuebles	20 años

f) Reserva legal

La Ley de Compañías establece para las sociedades anónimas, destinar un porcentaje no menor al 10% de las utilidades liquidadas que resulten en cada ejercicio, para formar un fondo de reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

g) Impuestos a renta

La Ley Orgánica de Régimen Interno y su reglamento establece como, tarifa de impuesto a la renta para sociedades, el 22%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas extranjeros que estén establecidos o amparados en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o regímenes fiscales preferentes igual o mayor al 50% del capital social, si la mencionada participación fuera inferior al 50%, la

tarifa correspondiente a sociedades más tres puntos porcentuales aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

El impuesto a la renta causado o anticipo determinado, cual fuese mayor, es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

h) Participación de trabajadores

De acuerdo con lo establecido en el Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores el 15% de las utilidades liquidas. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se compone de la siguiente manera.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano	499,21	500,50
	<u>499,21</u>	<u>500,50</u>

4. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades, planta y equipo neto es el siguiente:

	<u>Saldo al 31/12/2019</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2018</u>	<u>% Depreciación</u>
Costos				
Terrenos	87.100,28		87.100,28	
Inmuebles	232.466,97		232.466,97	20%
Vehículos	18.400,00		18.400,00	5%
Revalorizaciones				
Terrenos	87.255,39		87.255,39	
Inmuebles	184.380,99		184.380,99	
Total Propiedad , planta y equipos	<u>591.203,55</u>		<u>591.203,55</u>	
Depreciación acumulada	<u>(92.768,35)</u>	(13.164,80)	<u>(79.603,55)</u>	
Total de Propiedades, planta y equipo neto	<u>498.435,20</u>		<u>530.000,00</u>	

5. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de inversiones se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
COLITREX	267,08	766,68
	<u>267,08</u>	<u>766,68</u>

La variación de las inversiones se disminuye entre ambos años es de 499,60 dólares.

6. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía, es de \$ 800.00 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1.00 cada una.

Reservas

La Ley de Compañías establece para las sociedades anónimas, destinar un porcentaje no menor al 10% de las utilidades líquidas que resulten en cada ejercicio, para formar un fondo de reserva legal, hasta que este alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Las reservas facultativas se distribuyen en el valor de USD \$ 189.709,40 dólares

Superávit de Revaluación

Se compone el saldo por revaluaciones de Edificios y terrenos del año 2015.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyendo la pérdida neta es de USD\$ 20.843,69.

Aplicación de NIIF

Son los ajustes realizados de los resultados de la adopción de NIIF, el saldo acreedor de esta cuenta contable se podrán absorber a los resultados acumulados del patrimonio de la inmobiliaria.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyendo la pérdida neta es de USDS 20.843,69.

7. CONCILIACION TRIBUTARIA

De acuerdo a la normativa vigente, la tarifa para las sociedades por impuesto a la renta corriente es 22% pero, al tener la condición de pequeña empresa, la Compañía, tendrá la reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa determinada de impuesto a la renta.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad / Perdida antes de participación a trabajadores e impuestos	(20.844)	(15.891)
Participación a trabajadores		
Utilidad / Perdida gravable	(20.844)	(15.891)
Impuesto a la renta causado		

A pesar de esto, la Compañía, al registrar un impuesto causado, atribuible al ejercicio fiscal 2019, menor al anticipo determinado, tendrá que considerar a este último como pago definitivo del Impuesto a la renta (impuesto mínimo).

8. RATIOS FINANCIEROS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Capital de Trabajo	499	501

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y hasta la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se ha revelado en los mismos y ameriten mayor exposición.

El 11 de marzo del 2020, posterior al periodo sobre el que se informa, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la propagación del COVID-19 como pandemia global.

Posteriormente, el 12 de marzo mediante Acuerdo Ministerial No. 00126-2020 el Gobierno nacional declaró "Emergencia Sanitaria Nacional", como consecuencia de la propagación del COVID 19 en Ecuador, emitiendo una serie de disposiciones para contener la propagación; tales como: medidas restrictivas excepcionales de circulación,

la reducción drástica de actividades y la emisión de normas de carácter económico, entre otras; que se espera afecten de manera significativa la actividad económica del país y los mercados en general. A fecha de emisión de los estados financieros, se desconoce los efectos que las mismas pudieran tener sobre situación financiera, el resultado de las operaciones y flujos de efectivo de la entidad.

La compañía ha determinado que estos eventos subsecuentes no requieren ajuste. En consecuencia, la posición financiera y sus resultados de operación por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 no se han ajustado para reflejar su impacto. La duración y el impacto de la pandemia del COVID-19, así como la efectividad de las respuestas del gobierno y del banco, siguen siendo inciertos hasta el momento. No es posible estimar de manera confiable la duración y la gravedad de estas consecuencias, ni su impacto en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros.