CHRISTIAN GAMARRA
AUDITOR INDEPENDIENTE

# INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

# BUSINESS CENTER S. A. BUSCENTER Y SUBSIDIARIA

JULIO 05, 2017

CHRISTIAN GAMARRA
AUDITOR INDEPENDIENTE

# INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas
de Business Center S. A. Buscenter y subsidiaria:

He auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Business Center S. A. Buscenter y subsidiaria, que incluyen el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros consolidados ha sido preparados por la Administración del Grupo con base a lo establecido en la nota 2 y en la resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados**

La Administración del Grupo es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y mediana entidades (Pymes), modificadas por la resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de errores materiales debido a fraude o error

**Responsabilidad del Auditor**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basado en la auditoría. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados del Grupo a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

**Opinión**

En mi opinión, los referidos estados financieros consolidados se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Business Center S. A. Buscenter y subsidiaria al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y mediana entidades (Pymes) y acorde con la resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Base contable y restricción de uso**

Este informe está destinado únicamente para la información y uso de la Administración de las compañías que se encuentran en el estado consolidado adjunto, los cuales fueron preparados de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y mediana entidades (Pymes), modificadas por la resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y están destinados únicamente para información y uso de la Administración del Grupo y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Consecuentemente, los estados financieros consolidados adjuntos no pueden ser utilizados para otros fines

**Asunto de énfasis**

Sin calificar mi opinión, informó que los estados financieros consolidados Business Center S. A. Buscenter y subsidiaria al 31 de diciembre del 2015, no se presentan comparativos.

**Christian Gamarra**
**Auditor Independiente**
**SC RNAE 850**

**Guayaquil, Julio 05, 2017**

**BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER Y SUBSIDIARIA**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**


| Contenido | Página |
|---|---|
| Informe del Auditor Independiente | 2 |
| Estado consolidado de situación financiera | 3 |
| Estado consolidado de resultado integral | 4 |
| Estado consolidado de cambios en el patrimonio | 5 |
| Estado consolidado de flujos de efectivo | 6 |
| Notas a los estados financieros consolidados | 7 – 13 |


Abreviaturas:

| | |
|---|---|
| NIC | Normas Internacionales de Contabilidad |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |
| PYMES | Pequeñas y medianas entidades |
| CINIIF | Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera |
| US$ | U.S. dólares |

BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER Y SUBSIDIARIA

## ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
## AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| ACTIVOS | Notas | 2015 (en U.S. dólares) |
|---|---|---|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | |
| Efectivo y bancos | 3 | 4,654 |
| Impuestos | 7 | 1,725 |
| Total activos corrientes | | 6,379 |
| ACTIVOS NO CORRIENTES: | | |
| Propiedad y equipos | 4 | 154,906 |
| Inversiones en asociadas | 5 | 2,070 |
| Otros activos | | 27,982 |
| Total activos no corrientes | | 184,958 |
| TOTAL | | 191,337 |
| **PASIVOS** | | |
| PASIVO CORRIENTE: | | |
| Cuentas por pagar | 6, 10 | 110,528 |
| Total pasivos | | 110,528 |
| PATRIMONIO: | 9 | |
| Capital social | | 20,000 |
| Reserva legal | | 2,712 |
| Resultados acumulados | | 58,097 |
| Total patrimonio | | 80,809 |
| TOTAL | | 191,337 |

Ver notas a los estados financieros consolidados

Dora María Miño Jordan
Representante Legal

Elizabeth Guale
Contadora

BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER Y SUBSIDIARIA

## ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| | Notas | 2015 (en U. S. dólares) |
|---|---|---|
| INGRESOS | 10 | 24,000 |
| COSTOS Y GASTOS: | | |
| Depreciación | 4 | (11,015) |
| Transporte | | (8,000) |
| Mantenimiento y reparaciones | | (2,778) |
| Servicios básicos | | (982) |
| Impuestos, contribuciones y otros | | (445) |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | 780 |
| Impuesto a la renta | 7 | (195) |
| UTILIDAD DEL AÑO | | 585 |

Ver notas a los estados financieros consolidados

Dora María Mijño Jordan
Representante Legal

Elizabeth Guale
Contadora

BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER Y SUBSIDIARIA

## ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| | Capital social | Reserva legal | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| | | ...(en U.S. dólares)... | | |
| Enero 1, 2015 | 20,000 | 2,712 | 57,512 | 80,224 |
| Utilidad neta | ——— | ——— | 585 | 585 |
| Diciembre 31, 2015 | 20,000 | 2,712 | 58,097 | 80,809 |

Ver notas a los estados financieros consolidados

Dora María Miño Jordan
Representante Legal

Elizabeth Guale
Contadora

BUSINESS CENTER S.A. BUSCENTER Y SUBSIDIARIA

## ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

| | 2015 |
|---|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | |
| Recibido de clientes | 24,000 |
| Pagado a proveedores y otros | (20,933) |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | 3,067 |
| EFECTIVO Y BANCOS: | |
| Incremento durante el periodo | 3,067 |
| Saldos al comienzo del año | 1,587 |
| SALDOS AL FINAL DEL AÑO, NOTA 3 | 4,654 |

Ver notas a los estados financieros consolidados

Dora María Miño Jordan
Representante Legal

Elizabeth Guale
Contadora

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
## POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

### 1. INFORMACION GENERAL

Business Center S.A. Buscenter ("La Compañía"), y subsidiaria Nagsa S.A. ("El Grupo"), están constituida en la República del Ecuador desde marzo, 27 del 2000 y abril 12 del 2011, respectivamente, se encuentran domiciliadas en la ciudad de Guayaquil. El accionista controlante del Grupo es Dora María Miño Jordan, con una participación del 99.99%, con domicilio en Ecuador.

La actividad principal de Business Center S.A. Buscenter es inmobiliaria, y se dedica a la intermediación en la compra, venta, y alquiler de bien inmueble, la Compañía cuenta propiedad horizontal en el segundo piso del inmueble "Executive Center" ubicado en la Av. Constitución, Guayaquil - Ecuador

La subsidiaria que se incluye en los estados financieros consolidados es Nagsa S.A con una participación del 100% y su actividad principal es el transporte por vía terrestre.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

### 2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

*2.1 Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (PYMES), modificadas por la resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003, emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

*2.2 Moneda funcional* - La moneda funcional del Grupo es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

*2.3 Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

*2.4 Bases de consolidación*

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de Business Center S. A. Buscenter y su subsidiaria. Todos los saldos y transacciones entre las compañías consolidadas han sido eliminados.

***Subsidiarias*** - Son subsidiarias aquellas entidades sobre la que Business Center S. A. Buscenter tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas a fin de percibir beneficios de su actividad.

Los resultados de la subsidiaria adquirida o desincorporada durante el año se incluye en el estado consolidado de resultado integral desde la fecha de adquisición o hasta la fecha de vigencia de la desincorporación, según sea el caso.

*2.5 Efectivo y bancos*

Incluye aquellos activos financieros líquidos, principalmente depósitos en cuentas bancarias, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses

*2.6 Activo por impuesto corriente* – Corresponde a retenciones en la fuente efectuadas por los clientes, las cuales se encuentran valorizadas al valor nominal. Las pérdidas por deterioro de activos por impuesto corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas en los resultados del año, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

*2.7 Inversiones en asociadas* - Son aquellas en las cuales Business Center S. A. Buscenter no ejerce una influencia significativa, ni implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado consolidado de situación financiera al costo, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales, si hubiere.

*2.8 Propiedad y equipos*

*2.8.1 Medición en el momento del reconocimiento* - Las partidas de propiedad y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedad y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

*2.8.2 Método de depreciación y vidas útiles* - El costo de propiedad y equipos se deprecia de acuerdo con el método de linea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| Ítem | Vida útil (en años) |
|---|---|
| Edificio | 20 |
| Muebles y enseres | 10 |

*2.8.3* ***Retiro o venta de propiedades y equipos*** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

*2.9* ***Deterioro del valor de los activos tangibles***

Al final de cada período, el Grupo evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas y reversiones por deterioro, de existir, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

*2.10* ***Impuesto 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán 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.

El gasto de impuesto a la renta es registrado en el resultado del año.

*2.11* ***Cuentas por pagar*** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material.

Se da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

*2.12* ***Reconocimiento de ingresos*** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que el Grupo pueda otorgar. Los servicios prestados por alquiler, es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del estado de situación financiera y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos.

*2.13* ***Costos y gastos***

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

*2.14 Compensación de saldos y transacciones*

Como norma general en los estados financieros consolidados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo 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 y 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 resultados.

*2.15 Estimaciones y juicios contables críticos*

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros consolidados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

## 3. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2015, representa principalmente saldo en cuenta corriente en banco del Pacífico por US$4,654, los cuales no generan interés.

## 4. PROPIEDAD Y EQUIPOS

| | ... Diciembre 31... 2015 (en U.S. dólares) |
|---|---|
| Edificio | 172,263 |
| Muebles y enseres | 24,017 |
| Depreciación acumulada | (41,374) |
| Total | 154,906 |

Al 31 de diciembre del 2015, edificio representa propiedad horizontal del segundo piso del inmueble "Executive Center" ubicado en la Av. Constitución, Guayaquil - Ecuador

Durante el año 2015, la Compañía reconoció en resultados del año por depreciación de edificio por US$8,613 y muebles y enseres por US$2,402 y no se han realizado adquisiciones en el transcurso del año.

## 5. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2015, representa inversión en Advanced Technologies S.A. VANDETSA y MEDPROVE (Proveedores médicos) por US$1,990 y US$80, con una participación del 4% y 10%, respectivamente. Durante el año 2015, estas Compañías no han distribuido dividendos.

## 6. CUENTAS POR PAGAR

| | ... Diciembre 31... 2015 (en U.S. dólares) |
|---|---|
| Accionista, nota 10 | 107,32 |
| Otros | 3,096 |
| Total | 110,528 |

## 7. IMPUESTOS

*7.1 Activos del año corriente*

| | ... Diciembre 31... 2015 (en U.S. dólares) |
|---|---|
| *Activos por impuestos corrientes:* | |
| Crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta | 1,725 |

*7.2* ***Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros consolidados al 31 de diciembre del 2015 y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

| | 2015 (en U.S. dólares) |
|---|---|
| Utilidad según estados financieros consolidados antes de impuesto a la renta y utilidad gravable | 780 |
| Impuesto a la renta causado 25% y cargado en resultados **(1)** | 195 |

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la Compañía determinó el 25% de impuesto a la renta por no cumplir con el Organismo de Control en informar sobre la composición societaria dentro de los plazos establecidos.

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias y de acuerdo a las leyes tributarias del Ecuador., se encuentran abiertas para revisión desde el año 2013 al 2015, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal.

*7.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta*

| | 2015<br>(en U.S. dólares) |
|---|---|
| Provisión impuesto a la renta, nota 7.2 | (195) |
| *Compensación:* | |
| Retenciones en la fuente del año | 1,920 |
| Crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta, nota 7.1 | 1,725 |

## 8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

## 9. PATRIMONIO

*9.1 Capital social*

Al 31 de diciembre del 2015, está representado por 20.000 acciones de valor nominal unitario de US$1 todas ordinarias y nominativas. Su principal accionista es Dora María Miño Jordán propietaria de 19.400 acciones de valor nominal unitario de US$1 que representa una participación del 97%.

*9.2 Reserva legal*

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

*9.3 Resultados acumulados*

Incluye valores resultantes de las operaciones de la Compañía el saldo puede ser capitalizado, utilizado en absorber pérdidas; o distribuido a los accionistas de la Compañía.

## 10. SALDO Y TRANSACCIÓN CON PARTES RELACIONADAS

| | 2015<br>(en U.S. dólares) |
|---|---|
| *Cuenta por pagar a accionista:* | |
| Dora María Miño Jordán (1) | 107,432 |
| *Ingresos:* | |
| Advanced Technologies S. A. VANDETSA (2) | 24,000 |

(1) Al 31 de diciembre del 2015, representan saldos a cancelar a accionista por la compra de propiedad horizontal, ver nota 4, estos valores no están garantizadas, no generan intereses y no tienen vencimientos establecidos.

(2) Durante el año 2015, representa alquiler de oficinas por un canon de arrendamiento por US$2,000 mensual más impuestos.

## 11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros consolidados (julio 05 del 2017), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

## 12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido presentados y aprobados por los Accionistas del Grupo en abril 12 del 2016.