

CPA. SANTIAGO MORA CABEZAS
AUDITOR EXTERNO

COMERCIAL GUZMAN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

CONTENIDO:

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- Estado de Flujos de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

CPA SANTIAGO MORA CABEZAS

AUDITOR EXTERNO

Chimborazo 2108 y Fco. Marcos
Piso 2do, Ofic.: 202 - Telefax: 2400997
E-Mail: smoracabezas@hotmail.com

GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de

COMERCIAL GUZMAN S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Comercial Guzmán S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros para propósitos especiales.

2. La Administración de Comercial Guzmán S.A. es responsable de la preparación de estos estados financieros de acuerdo con las políticas contables descritas en la Nota 2 y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros acorde a Normas Internacionales de Información financiera, y que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de

Auditoria. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoria para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoria comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoria sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoria adecuado a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoria también comprende la evaluación de que las politicas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados han sido preparados, en todos los aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 2 y acorde a Normas Internacionales de Información financiera.

Base Contable y restricción de uso

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros adjuntos de Comercial Guzmán S.A. correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2016, fueron preparados de acuerdo a normas internacionales

información financiera y están destinados únicamente para información y uso de la Administración de la compañía y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Consecuentemente, los estados financieros adjuntos no pueden ser utilizados para otros fines.

Guayaquil, Ecuador
Febrero 26, 2019



CPA. SANTIAGO MORA CABEZAS
REG. SC-RNAE-2 # 308
RNC # 13.354

COMERCIAL GUZMAN S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
al 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en dólares Estadounidenses)

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE:

Efectivo y Equivalentes al efectivo	Nota 3	\$	31.935
Cuentas por Cobrar	Nota 4		5.965
Credito Tributario	Nota 5		13.908
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		\$	<u>51.808</u>

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS **Nota 6**

Terrenos	\$	321.923
Edificio		926.676
Muebles Enseres		1.050
Equipos de Computación		554
(-) Depreciación Acumulada		(200.555)
TOTAL COSTO NETO	\$	<u>1.049.648</u>

TOTAL DEL ACTIVO \$ 1.101.456

Ver notas adjuntas



PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS

PASIVO CORRIENTE:

Cuentas por Pagar	Nota 7	\$	75.433
Gastos Acumulados por Pagar	Nota 8		<u>8.675</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$	<u>84.108</u>

NO CORRIENTE:

Dépositos en Garantías	Nota 9	\$	<u>17.250</u>
TOTAL DEL PASIVO		\$	<u>101.358</u>

PATRIMONIO:

	Nota 10		
Capital Social		\$	25.389
Reservas			252
Resultados Acumulados			(100.205)
Otros Resultados Integrales Acumulados			1.109.466
Perdida del Ejercicio			<u>(34.804)</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		\$	<u>1.000.098</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS		\$	<u><u>1.101.456</u></u>

Ver notas adjuntas



ABG. FRANCISCO GUZMAN C.
Presidente



ECO. JOSE PAREDES V.
Contador

COMERCIAL GUZMAN S.A.

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL al 31 de Diciembre del 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

INGRESOS:	Nota 11		
Ventas		\$	110.581
Costo de Ventas			<u>(48.851)</u>
UTILIDAD BRUTA		\$	61.730
GASTOS:	Nota 12		
Administración		\$	<u>97.270</u>
		\$	<u>(97.270)</u>
PERDIDA OPERACIONAL		\$	<u>(35.540)</u>
Otros Ingresos-Egresos Netos			<u>736</u>
PERDIDA DEL EJERCICIO		\$	<u><u>(34.804)</u></u>

Ver notas adjuntas



ABG. FRANCISCO GUZMAN C.
Presidente



ECO. JOSE BAREDES V.
Contador

COMERCIAL GUZMAN S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS al 31 de Diciembre del 2016

	Capital Social	Reservas	Resultados Acumulados	Otros Resultados Int. Acumulados	Utilidad Ejercicio	TOTAL
(Expresado en dólares Estadounidenses)						
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	\$ 25.389	252	(80.875)	1.109.466	(39.330)	1.034.902
Transferencia			(39.330)		39.330	
	<u>\$ 25.389</u>	<u>252</u>	<u>(100.205)</u>	<u>1.109.466</u>	<u>-</u>	<u>1.034.902</u>
Resultado del Ejercicio 2016					(34.804)	(34.804)
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>\$ 25.389</u>	<u>252</u>	<u>(100.205)</u>	<u>1.109.466</u>	<u>(34.804)</u>	<u>1.000.098</u>

Ver notas adjuntas


ABG. FRANCISCO GUZMAN C.
Gerente


ECO. JOSE PAREDES V.
Contador

COMERCIAL GUZMAN S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO al 31 de Diciembre del 2016 (Expresado en dólares Estadounidenses)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de compañías relacionadas y terceros	\$ 112.045
Pago operacional	(41.973)
Otros	<u>(43.237)</u>
flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>26.835</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisición/ Venta de propiedades	\$ <u>-</u>
flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	<u>-</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones bancarias	\$ <u>-</u>
flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>-</u>
AJUSTES	
Resultado del Ejercicio	\$ (34.804)
Otros ajustes	<u>20.613</u>
VARIACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS	
Disminución en Activos	\$ 293
Disminución en Pasivos	<u>(169)</u>
EFECTIVO Y BANCOS	
Aumento (disminución) neto durante el año	\$ 12.644
SalDOS al inicio del año	\$ <u>19.291</u>
SalDOS al final del año	\$ <u><u>31.935</u></u>



ABG. FRANCISCO GUZMAN C.
Presidente



ECO. JOSE BAREDES V.
Contador

COMERCIAL GUZMAN S.A.

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía tiene vigencia jurídica desde el 15 de mayo de 1969, y tiene por objeto social las actividades de inmobiliarias, tales como son la compra, venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles entre otras actividades más, según su estatuto.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de Comercial Guzmán S.A.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Comercial Guzmán S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, la Superintendencia de Compañías, valores y seguros adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las Compañías y entidades sujetas al Control y Vigilancia.

b) Moneda funcional

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

c) Bases de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre las bases del costo histórico, el cual está basado generalmente en el valor

razonable de la contrapartida dada en el intercambio de bienes y servicios.

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

d) Propiedad, planta y equipos

Las partidas de propiedad, planta y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad, planta y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto con la Administración de la compañía. Después del reconocimiento inicial, propiedad, planta y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparación y mantenimiento de estos activos son registrados en resultados en el periodo que se producen.

El método de depreciación aplicado es el de línea recta, la vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados a final de cada año. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

e) Propiedad de inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden en su reconocimiento inicial y posterior al costo.

f) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía evalúa los valores en libros de los activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta equivale a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido, si lo hubiere. El 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 y gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles en el mismo año. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconocen fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) Beneficios a empleados

El costo de beneficios acumulados es definido mediante la respectiva valoración actuarial emitida por un actuario autorizado al final de cada año.

De acuerdo a las disposiciones legales vigentes se reconoce un pasivo y gasto por concepto de participación de los trabajadores, este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable al final de cada año.

i) Ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, o bonificación que la compañía pueda otorgar.

j) Costos y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectuó el pago, y se registran en el periodo en que se conocen.

k) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

l) Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por cobrar a compañías relacionadas y clientes. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar a terceros.

m) Cuentas por pagar

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables e incluyen principalmente cuentas por pagar a relacionados y proveedores. Se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses.

n) Estimaciones y juicios contables

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

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Son valores de libre disponibilidad y al 31 de diciembre del 2016 presenta un saldo de \$31.935. en la cuenta Bancos.

NOTA 4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2016, presenta el siguiente detalle:

<u>Cuentas por Cobrar No Relacionados</u>	
Clientes	\$ 1.655
Otros	4.310
Total	\$ <u>5.965</u>

NOTA 5. CREDITO TRIBUTARIO

Al 31 de diciembre del 2016, se presenta por concepto de crédito tributario de Impuesto a la Renta el valor de \$13.908.

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Los movimientos de estas cuentas al 31 de Diciembre del 2016, fueron los siguientes:

(Expresado en dólares Estadounidenses)

	Saldo Inicial	Adquisición y/o Retiros	Saldo Final	Tasa Anual de Depreciaciones %
Terrenos	\$ 321.923	-	\$ 321.923	-
Edificio	926.676	-	926.676	5
Muebles Enseres	1.050	-	1.050	10
Equipos de Computación	554	-	554	33
Total Costo	\$ <u>1.250.203</u>		\$ <u>1.250.203</u>	
Depreciación Acumulada	(151.811)		(200.555)	
Total	\$ <u>1.098.392</u>		\$ <u>1.049.648</u>	

NOTA 7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, se presenta el siguiente detalle:

Cuentas por pagar relacionados

María Leonor Camposano de Guzmán	\$ 74.575
Francisco Guzmán Zuloaga	4

Cuentas por pagar no relacionados

Proveedores	854
Total	\$ <u>75.433</u>

NOTA 8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

La cuenta de Impuestos por pagar presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre del 2016.

Rol de pagos	\$ 2.952
I.E.S.S por pagar	1.206
Otros	4.517
Total	\$ <u>8.675</u>

NOTA 9. DEPOSITOS EN GARANTIAS

Refiere depósitos en garantías generados por los alquileres, su detalle es el siguiente, al 31 de diciembre del 2016.

Cooperativa Ahorro y crédito COOPAD	\$	6.500
Audiovital Cia. Ltda.		4.200
Patricia Ortiz Ayala		760
Gestosa		714
Consultores & Asociados		640
Alexandra Sanunga Pacalla		600
Holger Rios Moreno		500
Patricia Carbo Rodriguez		506
Denkel S.A.		400
Abg. Reynaldo Huerta		480
Otras garantías		1.950
Total	\$	<u>17.250</u>

NOTA 10. PATRIMONIO

10.1 **Capital social** - Al 31 de diciembre del 2016, la composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Pais</u>	<u>Porcentaje de Partici- pación %</u>	<u>Capital</u>
Andrade Guzmán Viviana María	Ecuador	19,96	\$ 5,068.00
Guzmán Camposano Francisco José	Ecuador	19,50	4,951.00
Guzmán Camposano José Antonio	Ecuador	15,66	3,976.00
Guzmán Camposano María Leonor	Ecuador	12,46	3,163.00
Guzmán Camposano Roberto Enrique	Ecuador	12,46	3,163.00
Guzmán Camposano de Salazar María del Carmen	Ecuador	19,96	5,068.00
		<u>100</u>	<u>\$ 25,389,00</u>

10.2 **Reservas** - Al 31 de diciembre del 2016, las reservas presentan los siguientes saldos.

Reserva legal - Presenta un saldo de \$35.

Otras reservas - Presenta un saldo de \$217.

10.3 **Resultados acumulados** - Refiere saldos provenientes de los resultados de ejercicios anteriores que están pendientes de liquidar.

Resultados acumulados - Al 31 de diciembre del 2016, se presenta un saldo de \$-100.205.

Otros resultados integrales acumulados - Al 31 de diciembre del 2016, se presenta un saldo de \$1.109.466.

NOTA 11. INGRESOS

Los ingresos al 31 de diciembre del 2016, por alquileres fueron de \$110.581.

NOTA 12. GASTOS

Al 31 de diciembre del 2016, los gastos que se efectuaron son de orden administrativo, los mismos que se liquidaron en términos y condiciones equiparables a otros de igual especie, realizadas con terceros. A continuación su detalle:

Impuestos y Contribuciones	\$	13.219
Mantenimientos y reparaciones		22.565
Servicios públicos		9.853
Otros		51.633
Total	\$	<u>97.270</u>

NOTA 13. CONTINGENCIAS

Al 31 de Diciembre del 2016, la compañía no presenta saldos en Activos y Pasivos Contingentes.

NOTA 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros o de la opinión del auditor independiente, no ha ocurrido ningún evento que amerite un ajuste o revelación en los estados financieros de la compañía.