



AUDITORES INDEPENDIENTES

# **INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.  
CON CIERRE AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**



AUDITORES INDEPENDIENTES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

## ÍNDICE

Informe de los auditores independientes
Notas a los Estados Financieros
Estado de situación financiera
Estado de resultado integral
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo
Notas explicativas a los estados financieros (Anexo)

### Abreviaturas usadas:

USD\$.	Dólares estadounidenses
IESS.	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF.	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI.	Servicio de Rentas Internas
UAF.	Unidad de Análisis Financiero.



AUDITORES INDEPENDIENTES

Cuenca, 20 de abril del 2017

A la dirección de:

**MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.**

**Sobre los estados financieros**

Se ha finalizado la auditoría a los estados financieros de MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Los estados financieros de MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2015 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Dirección de Importadora MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A

**Opinión.**

En nuestra opinión, los estados financieros referidos en el presente documento, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A., al 31 de diciembre del 2016, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Párrafo de énfasis.**

La Entidad registra varios periodos consecutivos de pérdida contable.

**KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.**

**N° De Registro en la  
Superintendencia**

**De Compañías: 982**

**Ing. Ma. de Lourdes Mosquera**

**Gerente General**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE  
2016 DE MALL SANTIAGO DE GUALACEO S.A.**

**NOTA 1 - ANTECEDENTES**

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASUAL S.A. se constituyó ante el notario primero del cantón Gualaceo el 28 de mayo del 2010 con 12400 acciones, su objeto es la ejecución de las acciones y obras necesarias para la construcción, promoción y administración de un supermercado o centro comercial en Gualaceo pudiendo construir, ampliar, mejorar por gestión propia o delegada, obras de infraestructura para la instalación y funcionamiento de locales comerciales y servicios en general.

En febrero del 2011 reforma su objeto social y estatuto, "además podrá dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, servicio de alquiler, hospedaje, concesión, concesión de derecho de uso, arrendamiento, explotación, lotización parcelación y anticresis de toda clase de bienes inmuebles y parte de los mismos.

El 2 de septiembre del 2014 aumenta el capital a \$877.560,00. (Listado 104 socios según consulta en la página web de la Superintendencia de compañías).

En el cantón Girón el 1 de noviembre del 2016 ante el notario segundo, se realiza nuevo aumento de capital y reforma del Estatuto social \$956.433,00 valor que lo



AUDITORES INDEPENDIENTES

\* constituyen por compensación de valores a Unespro. Quedando el capital social de la sociedad en \$1, 723, 536,00.

\* El nuevo capital social de \$1.723.536,00, queda compuesto por UNESPRO y varias personas naturales que también son socias en Unespro (106 socios en total).

\* Los socios realizan varias reuniones anuales que están sustentadas en actas, en donde se detallan los puntos tratados y las decisiones tomadas además de revisar informes económicos.

\* Tiene una estructura piramidal en donde se involucra personal netamente administrativo. Cuenta con 7 colaboradores al cierre del 2016.

La entidad registra contratos relevantes según detalle adjunto

PRIMER CONTRATO	
Naturaleza del contrato:	Servicios profesionales
Celebrado con:	Econ. Paula Cristina Astudillo
Fecha y lugar:	Gualaceo, 28-7-2016
Vigencia:	90 días

SEGUNDO CONTRATO	
Naturaleza del contrato:	Seguros Incendio #19822
Celebrado con:	Seguros Generali
Fecha y lugar:	Cuenca, 6 de julio del 2016
Vigencia:	desde el 30-06-2016 hasta el 30-6-2017



AUDITORES INDEPENDIENTES

TERCER CONTRATO	
Naturaleza del contrato:	Internet # 419
Celebrado con:	Gualaceo Online
Fecha y lugar:	Gualaceo 6 de diciembre del 2013
Vigencia:	Un año y prorrogable si no existe notificación de decisión contraria

## NOTA 2 – FUNDAMENTO DE LA OPINION

La Auditoría realizada a los Estados Financieros de MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A., se llevó a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

De conformidad con los requerimientos de ética aplicables relativos a la auditoría nuestro equipo de Auditores actúa de manera independiente.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida, proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

**NOTA 3 – RESPONSABILIDADES DE LA DIRECCION EN RELACION CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

El Gobierno y la administración de MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A., es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros de acuerdo el marco de información financiera aplicable, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y las normas de control interno que la dirección considere necesarias para permitir que la preparación de los mismos sean libres de incorrección material debida a fraude o error, los mismos presentarán razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de la entidad reflejando fielmente los efectos de las transacciones de la misma.

En la preparación de los Estados Financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.



AUDITORES INDEPENDIENTES

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

#### **NOTA 4 – RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error y emitir nuestra opinión sobre los mismos, basados en nuestra revisión conducida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

#### **NOTA 5 – CUESTIONES DE MAYOR SIGNIFICATIVIDAD**

En cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, hemos entregado la "Comunicación de deficiencias en el control interno" documento que contiene el detalle de la revisión, observaciones y sugerencias respecto al proceso de control interno, contable y administrativo de la entidad, en el documento referido se ha comunicado en detalle sobre las cuentas principales. Adjuntamos detalle de cuentas con mayor significancia.

**Cientes**

El 72% de la cuenta clientes corresponde a una cuenta por cobrar al Sr. Fajardo Villa Fernando Patricio saldo que se viene arrastrando de períodos anteriores. Cuenta por cobrar originada por facturas emitidas por concepto de concesión y alícuota mensual correspondientes al año 2012 ,2013 y 2014 que da un total de USD \$ 25,498.67.

Luego de un largo proceso legal mediante resolución del Juez declara en estado Insolvente, según proceso 56-2014. Determinado el estado de insolvencia la administración de MASGUAL S.A. ha solicitado a la Unidad Judicial Civil de Cuenca poner en conocimiento la prohibición de salida del país y la presunción de insolvencia e interdicción de administrar bienes por su parte al Sr. Fajardo.

**Anticipo a proveedores**

El 95% del total del Anticipo a Proveedores se viene arrastrando del año anterior.

**Capital suscrito**

El capital suscrito se incrementó en \$956.433,00 con respecto al año 2015, capital que corresponde a UNESPRO.

El incremento de capital se dio por la compensación de las deudas que MASGUAL mantenía con UNESPRO.

## **Sugerencias Relevantes**

### **Provisiones**

Las provisiones pueden ser pasivos de cuantía o vencimiento inciertos, pasivos contingentes, estas pueden estar relacionadas con obligaciones por beneficios a los empleados, y cuentas por cobrar, entre otras.

En tal virtud y en referencia al examen realizado, sugerimos se realicen estudios actuariales con el fin de sustentar y realizar provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales a futuro.

### **NOTA 7 – EMPRESA EN FUNCIONAMIENTO**

Como parte de nuestra responsabilidad de obtener evidencia suficiente y adecuada para concluir sobre lo adecuado de la utilización por parte de la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento para la preparación de los estados financieros, en nuestra opinión y considerando en base a la NIA 200 los posibles efectos de las limitaciones inherentes a nuestra capacidad, nos pronunciamos en referencia y resaltamos que la Entidad registra varios periodos de perdida contable.

### **NOTA 8 – COMUNICACIÓN CON LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO DE LA ENTIDAD**

Durante el examen realizado se han efectuado de manera oportuna en coordinación con el personal involucrado en la administración de la Entidad. No han existido dificultades significativas respecto a este tema.

## **NOTA 9 – PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **POLITICAS CONTABLES MALL SANTIAGO DE GUALACEO S.A.**

#### **Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del dinero en efectivo, depósitos a la vista e inversiones a corto plazo de gran liquidez que se mantengan para cumplir con los compromisos de pago.

Se reconoce el activo financiero (Caja - Bancos) que se origine de un acuerdo de la venta de servicios y bienes y cuando tiene el derecho contractual incondicional de recibir efectivo u otro activo financiero por parte de los clientes. Estos activos financieros se valorizan a su valor razonable al reconocimiento inicial.

#### **Documentos y cuentas por cobrar**

Los documentos y cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable, pudiendo variar por las pérdidas por deterioro.

Al final de cada periodo sobre el que se informa los importes en libros de los deudores y otras cuentas por cobrar se revisarán para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconocerá en los resultados una pérdida por deterioro del valor.

### **Inventarios**

En caso de incursionar en la comercialización de bienes, los inventarios de mercaderías se valorizarán entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta.

Los gastos en que se incurran durante la comercialización se cargarán directamente a los costos de los productos.

La Sociedad utilizará el método promedio ponderado, esta fórmula de costo es aplicada para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similar.

### **Propiedad, Planta y Equipo**

Estas partidas se miden al costo menos el valor de su depreciación acumulada aplicando el método de depreciación lineal, el cual se determina del costo histórico del bien menos su valor residual, considerando lo establecido en el Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno:

Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares 5% anual

Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles 10% anual.

Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil 20% anual.

Equipos de cómputo y software 33% anual

### **Cuentas y Documentos por Pagar Locales**

En esta cuenta registra las cuentas por pagar a proveedores a corto plazo, por los bienes o servicios prestados que deberá estar respectivamente soportado.

**Beneficios Sociales por Pagar o Décimo Tercer y Cuarto Sueldo**

Se provisiona mensualmente y se paga de acuerdo a la legislación vigente.

**Participación a Trabajadores en las utilidades**

La Compañía tiene establecido beneficios a empleados con relación de dependencia de acuerdo a las leyes del país. De conformidad con el Art. 97 del Código de Trabajo, el 15% de las utilidades que obtenga por la Compañía antes del impuesto a la renta, corresponde a los empleados. Vacaciones.

El beneficio de vacaciones al personal se provisiona mensualmente y se registra sobre la base devengada

**Otras cuentas por Pagar No corrientes**

En esta partida refleja las cuentas por pagar a largo plazo, considerando obligaciones por pagar mayores a un año calendario

Reservas Legal Conforme al Art. 109 de la Ley de Compañías, se registra un fondo de reserva legal del 5% hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital social

**Ingresos por Servicios**

La empresa mide los ingresos de actividades ordinarias por el arrendamiento de locales, realizado a través de los contratos de concesión de derecho de uso del local del Centro Comercial las Orquídeas, con canon de arrendamiento mensual, y otras actividades relacionadas como parqueadero, promociones, etc.



AUDITORES INDEPENDIENTES

El costo de servicios está conformado por los pagos por el arrendamiento financiero, de personas y varios relacionados con las actividades ordinarias

De existir alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos, la cantidad incobrable o su probabilidad es incierta se reconocerá como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido

#### **Costos y Gastos**

Estas partidas se registran al costo histórico y son reconocidos en el momento en que incurren, siendo independiente la fecha que se realiza el pago.



AUDITORES INDEPENDIENTES

## COMPARATIVO ESTADOS FINANCIEROS

MALL SANTIAGO DE GUALACEO MASGUAL S.A.

Con cierre al 31 de diciembre del 2015 y 2016 respectivamente

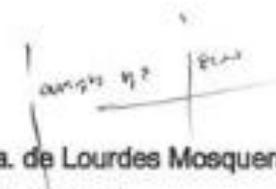
BALANCE GENERAL			
Código	Cuenta	Saldo 2015	Saldo 2016
1	ACTIVO	\$ 1.276.729,04	\$ 1.255.948,25
101	ACTIVO CORRIENTE	\$ 140.015,94	\$ 149.515,24
10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	\$ 22.491,96	\$ 34.452,13
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 61.214,66	\$ 57.325,74
1010206	DOC. Y CTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 43.352,00	\$ 42.881,60
101020601	DOC. Y CTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 17.862,66	\$ 42.781,60
101020602	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ -	\$ 100,00
1010208	OTRAS CUENTAS POR COBRAS PRESTAMOS Y ANTICIPOS	\$ 17.862,66	\$ 14.444,14
10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		\$ 1.600,10
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 56.309,32	\$ 56.137,27
102	ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 1.136.713,10	\$ 1.106.433,01
2	PASIVO	\$ 967.618,32	\$ 14.183,60
201	PASIVO CORRIENTE	\$ 967.618,32	\$ 14.183,60
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	\$ 960.077,45	\$ 8.358,80
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	\$ 2.119,53	\$ 939,80
20110	ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 270,00	\$ 110,10
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	\$ 5.151,34	\$ 4.774,90
3	PATRIMONIO NETO	\$ 309.110,72	\$ 1.241.764,65
301	CAPITAL	\$ 877.560,00	\$ 1.833.993,00
306	RESULTADOS ACUMULADOS	\$ (551.888,87)	\$ (556.978,63)
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	\$ (14.003,34)	\$ (20.066,58)
307020101	(-) Pérdida neta del periodo	\$ (5.089,76)	\$ (17.715,83)
308	REVALORIZACION POR NIIF	\$ 2.532,69	\$ 2.532,69

<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>			
<b>Código</b>	<b>Cuentas</b>	<b>Saldo 2015</b>	<b>Saldo 2016</b>
4	INGRESOS	\$ 121.862,37	\$ 119.801,17
5	GASTOS	\$ 126.952,13	\$ 137.517,00
50201	GASTOS DE VENTA	\$ 3.407,48	\$ 682,61
50202	GASTOS ADMINISTRATIVOS	\$ 121.148,71	\$ 134.347,40
502020101	SUELDOS SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	\$ 37.068,35	\$ 33.122,15
5020202	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL (incluido fondo de reserva)	\$ 7.422,05	\$ 6.803,64
5020203	BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	\$ 7.447,33	\$ 5.216,31
5020205	HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	\$ 2.448,99	\$ 2.570,28
5020206	REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTONOMOS	\$ 4.666,68	\$ 5.391,08
5020208	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 6.718,07	\$ 7.805,08
5020214	GASTOS TRANSPORTE	\$ 51,79	
5020217	GASTOS DE VIAJE	\$ 871,54	
5020218	SERVICIOS BASICOS	\$ 10.818,00	\$ 9.946,49
5020219	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	\$ 92,22	\$ 1.885,35
5020220	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	\$ 5.175,19	\$ 9.421,33
502022101	PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	\$ 16.533,68	\$ 26.893,84
502022201	AMORTIZACIÓN INTANGIBLES	\$ 13.559,64	\$ 9.654,14
5020223	GASTO DETERIORO	\$ -	\$ 2.859,79
5020227	OTROS GASTOS	\$ 8.277,18	\$ 12.777,92
50203	GASTOS FINANCIEROS	\$ 72,97	\$ 66,57
50205	GASTOS NO DEDUCIBLES	\$ 2.322,97	\$ 2.420,42
30702010101	Pérdida Neta del periodo	\$ (5.089,76)	\$ (17.715,83)

<b>ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO</b>						
<b>Detalle</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Aportes socios para futura capitalización</b>	<b>Adopción Primarias N/A</b>	<b>Acumuladas</b>	<b>Total</b>
Saldo al 1 de enero del 2015	\$ 877.560,00	\$ -	\$ -	\$ 2.532,69	\$ (565.892,21)	\$ 314.200,48
Transferencia a la cuenta de capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Repartición de dividendos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Apropiación de reservas	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Resultado Integral del año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (5.089,76)	\$ (5.089,76)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	\$ 877.560,00	\$ -	\$ -	\$ 2.532,69	\$ (570.981,97)	\$ 309.110,72
Registro de fondo de reserva legal	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Aumento de capital	\$ 956.433,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 956.433,00
Ajuste contabilización de cierre año 2016	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (6.063,24)	\$ (6.063,24)
Resultado Integral del año	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ (17.715,83)	\$ (17.715,83)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	\$ 1.833.993,00	\$ -	\$ -	\$ 2.532,69	\$ (594.761,04)	\$ 1.241.764,65

Para constancia de la entrega – recepción del presente informe, suscriben

KASCLAAUDITORIAS CIA. LTDA.  
N° De Registro en la  
Superintendencia  
De Compañías: 982

  
Ing. Ma. de Lourdes Mosquera  
Gerente General

MALL SANTIAGO DE  
GUALACEO MASGUAL S.A.

  
Sr. Manuel Aguilar  
Gerente General

Cuenca, 20 de abril del 2016