

**INMOBILIARIA
DEHUCI S. A.**

Estados Financieros

al

31 de diciembre del 2016

*Con el Informe del Auditor
Independiente*

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

al 31 de diciembre del 2016

CONTENIDO

- Informe del auditor independiente
- Balance general
- Estado de resultados
- Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas

- Estado de flujos del efectivo

- Notas a los estados financieros

- Informe del Auditor Externo en cumplimiento del artículo 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 que expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías

Abreviaturas

US\$ Dólar de los Estados Unidos de América
NIIF Norma Internacional de Información Financiera
UAF Unidad de Análisis Financiero

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas de:
INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

Opinión

He auditado los estados financieros de INMOBILIARIA DEHUCI S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables importantes.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA DEHUCI S. A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Soy independiente de INMOBILIARIA DEHUCI S. A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la

preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso del principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa realista de hacerlo

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

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, puede prevalecer razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y valore los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, 9 de marzo del 2017


CPA Dr. Félix Soria Tejada
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-RNAE-326

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

ACTIVO	Notas	
	2016	2015

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVO CORRIENTE:		
4	Efectivo y equivalentes	80,478,45
5	Cuentas por cobrar	127,754,28
6	Inventarios	13,574,17
	Pagos anticipados	2,522,11
7	Crédito tributario	80,454,86
Total activo corriente		304,783,87

ACTIVO NO CORRIENTE:		
8	Propiedad y equipo, neto	5,342,668,65
9	Inversiones en acciones	330,549,05
Total activo no corriente		5,673,217,70

Total Activos	
5,978,001,57	5,927,367,36

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares americanos)

PASIVO	Notas	2016	2015
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	10	108,202.48	114,190.58
Obligaciones bancarias	11	247,564.93	399,049.08
Obligaciones tributarias	12	73,302.40	69,651.42
Obligaciones laborales		159.01	153.65
Préstamos accionistas a corto plazo	13	98,803.80	43,184.02
Anticipos de clientes		5,852.36	4,762.23
Otras por pagar		11,931.53	10,057.53
Total pasivo corriente		545,816.51	641,048.51
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones bancarias largo plazo	11	49,560.41	127,464.27
Préstamos accionistas a largo plazo	13	374,000.00	314,000.00
Préstamos a largo plazo	14	508,017.05	381,544.31
Subsidiación Patronal y Desahucio	15	20,346.00	13,175.07
Total pasivo no corriente		951,923.46	836,183.65
Total pasivos		1,497,739.97	1,477,232.16
PATRIMONIO DE ACCIONISTAS			
Capital social	17	600,000.00	600,000.00
Reservas	18	78,467.22	45,480.88
Resultados Acumulados	19	3,671,667.98	3,671,667.98
Resultado del periodo		130,126.40	132,986.34
Total patrimonio		4,480,261.60	4,450,135.20
Total pasivos y patrimonio		5,978,001.57	5,927,367.36

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERALDra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresado en dólares americanos)

Al 31 de Diciembre

	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos netos	1.079.037,75	1.078.530,69
Costo de venta y producción	(320.552,65)	(323.229,38)
GANANCIA BRUTA	758.485,10	755.301,31
Gastos de administración	(466.257,62)	(451.862,84)
Gastos financieros	(106.782,45)	(116.615,36)
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	185.445,03	186.823,11
15% Participación a Trabajadores	0	0
Gasto Impuesto a la Renta	(55.318,63)	(53.836,77)
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	130.126,40	132.986,34
OTRO RESULTADO INTEGRAL (ORI)	0	0
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	130.126,40	132.986,34

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Ing. Santiago Alvaréz
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

(Expresado en dólares americanos)

Capital	Reservas		RESULTADOS ACUMULADOS							Total
	Legal	Reservadas	Reservados adeguados NIIF	Revaluación Activos NEC	De Capital	Pérdida neta 2013	Utilidad neta 2014	Utilidad neta 2015	Utilidad neta 2016	
Social										Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2014	31,714.39	-	3,451,224.56	15,713.17	4,759.25	(7,809.31)	137,464.96			4,433,137.96
Apropiación 10% a reserva	13,796.49						(13,796.49)			
Composición patrimonial						7,809.31	(7,809.31)			
Distribución de Dividendos							(116,089.19)			
Utilidad neta 2015								132,986.34		
Saldo al 31 de diciembre de 2015	45,589.88	-	3,451,224.56	15,713.17	4,759.25	-	-	132,986.34		4,459,135.29
Apropiación 10% a reserva	13,298.63							(13,298.63)		
Apropiación reserva			19,687.71					(19,687.71)		
Distribución de Dividendos								(100,000.00)		
Utilidad neta 2016								-	130,126.40	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	600,000.00	58,779.51	19,687.71	3,451,224.56	15,713.17	4,759.25	-	0.00	130,126.40	4,489,161.60

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE del 2016 y 2015

(Expresado en dólares americanos)

2016	2015	
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros procedentes de la venta de bienes y servicios	1.044.864,51	1.017.492,08
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(642.934,85)	(522.127,90)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(8.817,03)	(6.215,28)
Pagos por primas y obligaciones de seguros	(7.610,22)	(8.750,45)
Dividendos pagados	(100.000,00)	(116.089,10)
Intereses recibidos	2.669,39	1.697,26
Intereses pagados	(95.017,40)	(111.238,36)
Impuestos a las ganancias pagados	(50.985,66)	(37.864,84)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	142.168,74	216.903,41
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(112.073,28)	(31.787,88)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(112.073,28)	(31.787,88)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos	138.256,01	139.483,69
Pagos de préstamos	(90.423,17)	(451.211,23)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	47.832,84	(311.727,54)
VARIACION NETA DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	77.928,29	(126.612,02)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	2.550,16	129.162,18
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	80.478,45	2.550,16

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE del 2016 y 2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

(Expresado en dólares americanos)

<u>2016</u>	<u>2015</u>	
185,445.03	186,823.11	Ganancia (Pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la Renta
181,268.80	178,468.16	Partidas de conciliación entre la utilidad y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación
173,699.04	175,240.25	Ajustes por gastos de depreciación y amortización
7,569.76	3,227.91	Ajustes por gastos en provisiones
(224,545.09)	(148,387.86)	Cambios netos en el Capital de Trabajo:
(32,593.98)	(59,120.84)	(Aumento) Disminución en clientes y cuentas por cobrar
(2,008.00)	883.73	(Aumento) Disminución de gastos pagados anticipado
(3,184.05)	638.75	(Aumento) Disminución de inventarios
(35,891.78)	73,286.36	Aumento (Disminución) por pagar proveedores
(100,000.00)	(130,242.47)	Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar
1,879.36	4,256.96	Aumento (Disminución) en sueldos beneficios sociales
1,090.13	(220.51)	Aumento (Disminución) en anticipos clientes
(53,836.77)	(37,869.84)	Aumento (Disminución) en otros pasivos
142,168.74	216,903.41	Flujos de efectivo precedentes de (utilizados en) actividades de operación

Ing. Santiago Alvarez
GERENTE GENERAL

Dra. María Luisa Guerrero
CONTADORA GENERAL

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresadas en dólares estadounidenses)

I Información general

INMOBILIARIA DEHUCI S. A., es una Compañía constituida de acuerdo con las Leyes Ecuatorianas en la ciudad de Quito el 24 de septiembre de 1990, ante el Notario Décimo Primero del Cantón Quito, doctor Rubén Darío Espinosa, e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de octubre de 1990 con el nombre de CENTRO EDUCATIVO TOMAS MORO CIA. LTDA. para después, mediante escritura pública del 26 de agosto de 1998 e inscrita en el Registro Mercantil el 14 de diciembre de 1998, se cambió la denominación de la Compañía pasando a llamarse SERVICIOS DE DESARROLLO HUMANO Y CIUDADANO DEHUCI CIA. LTDA. Posteriormente, esta Compañía resolvió transformarse en una Sociedad Anónima, de conformidad con lo establecido en los artículos trescientos treinta y siguientes de la Ley de Compañías, a cuyo efecto, adoptó un nuevo estatuto que incluye, aumento de capital, una nueva denominación y un nuevo objeto social. La transformación a Compañía Anónima elevada a escritura pública el 1 de julio de 2010 fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, el 24 de septiembre de 2010 pasando a llamarse INMOBILIARIA DEHUCI S. A. y tiene un plazo de duración de 50 años.

La compañía es gobernada por la junta general de accionistas y es administrada por el Presidente y el Gerente General que tiene la representación legal, judicial y extrajudicial y dura cuatro años en sus funciones.

Objeto Social: es la compra-venta, arrendamiento, administración, comercialización, corretaje, promoción, construcción, remodelación y venta de edificios, departamentos, casas y urbanizaciones; a cuyo efecto podrá adquirir, hipotecar, negociar toda clase de bienes muebles e inmuebles y aceptarlos como aporte para esos fines. La Compañía podrá celebrar también todo tipo de contratos con entidades del sector público y privado.

Domicilio Principal y Fiscal: : En la ciudad de Quito, Av. De las Orquídeas E13-120 y De Los Guayacanes.

Aumento del capital social: El capital de la Compañía fue aumentado en varias ocasiones, fijando el capital social actualmente en US\$ 600.000,00 mediante escritura pública del 1 de julio de 2010 y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.II.DJCPT.E.Q.10.004034 firmada el 24 de septiembre de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de octubre de 2010.

2 BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Marco regulatorio en el Ecuador

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.QJCI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y determinó su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros, posteriormente mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.JCI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La Compañía califica como PYME, debido a:

- No tiene obligación pública de rendir cuentas;
- Publica estados financieros con propósito de información general para usuarios externos;
- las ventas brutas no superan los 5 millones de dólares;
- tiene menos de 200 trabajadores; y
- los activos aunque superan los 4 millones, principalmente se debe al ajuste de los bienes inmuebles a su valor razonable a la fecha de transición tomando el avalúo comercial consignado en las cartas de pago del impuesto predial del año 2011 del Municipio de la Localidad acogiendo lo establecido por la Superintendencia de Compañías mediante la Resolución SC.JCI.CPAIFRS.G.11.015 del 30 de septiembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos que no representa un incremento operativo de las actividades de la entidad, situación que a criterio de la administración no descalifican a la entidad de categorizarse como una Pymes.

2.2 Período contable

El Estado de Situación Financiera se presenta con corte anual al 31 de diciembre del 2016 y el Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el período comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, por ser la moneda de curso legal y unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.4 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía por el año que terminó al 31 de diciembre del 2016, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.5 Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Accionistas.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Principalmente, estas estimaciones se refieren a:

1. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo, excepto el criterio de revaluación de bienes inmuebles en la adopción por primera vez de las NIIF.
2. La vida útil económica establecida para la propiedad planta y equipo.
3. La valoración de activos para determinar la existencia de pérdidas por deterioro de determinados activos.
4. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados.

3 POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

3.1 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros principalmente en:

- d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes,
- c) Otras cuentas por cobrar relacionadas,
- f) Otras cuentas por cobrar,
- g) Provisión cuentas incobrables.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes que adeudan los clientes por ventas de bienes y la prestación de servicios realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes. Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

Provisión por cuentas incobrables

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, el importe de las cuentas por cobrar se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registra la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas y se reconoce inmediatamente con cargo al estado de resultados integrales.

3.4 Inventarios

Los inventarios están constituidos por bienes a ser procesados y vendidos en el curso normal del negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos.

Al final de cada periodo sobre el que se informa se analizan los inventarios que están deteriorados, es decir, si el importe en libros no es totalmente recuperable por daños, obsolescencia o precio de ventas decrecientes.

3.5 Propiedad y equipo

Reconocimiento inicial y Medición

Las propiedades y equipo se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo y cualquier otro desembolso directamente atribuible para que el activo este apto para su funcionamiento y uso previsto. Los programas de computación adquiridos, los cuales están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de esos equipos.

No obstante el párrafo 35.10 (c) de las NIIF para las Pymes permite medir una partida de propiedades y equipo en la fecha de transición a esta NIIF por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. En este sentido la empresa ha revalorizado sus terrenos y edificación principal, lo que ha supuesto un incremento de reservas de \$ 3'470,675,51.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representen una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a los resultados del ejercicio en que se incurrir.

Método de depreciación y vidas útiles

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea 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.

La depreciación de propiedades, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

Se ha estimado la vida útil de la propiedad, planta y equipo a efectos de reflejar el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo de la siguiente manera:

Item	Vida útil (en años)
Edificios e instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

La Compañía no considera el valor residual de los activos fijos muebles para la determinación del cálculo de la depreciación, en virtud que los activos totalmente depreciados son chatarrizados de acuerdo a políticas de la compañía. Para los edificios se ha estimado el 20% de valor residual.

3.6 Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en compañías en las que se ejerce influencia significativa se muestran al valor patrimonial determinado bajo el método de la participación. Con base en dicho método, la participación de la Compañía en las

ganancias o pérdidas en las entidades receptoras de las inversiones es llevada o cargada, según corresponda, a los resultados del ejercicio cuando son materialmente importantes, caso contrario se presentan al costo en libros ajustados en la transición a NIIF.

3.7 Identificación y medición de deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipos, activos intangibles e inversiones en asociaciones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

3.8 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas 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 impuesto diferido 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 se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. No se reconoce impuesto a la renta diferido para las diferencias temporarias asociadas al reconocimiento inicial de la plusvalía, tratamiento referido en la sección 29.16 (b) NIF para las PYMES.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden aplicando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobados o prácticamente aprobadas al final del periodo que se informa.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no mantiene diferencias temporarias imponibles o deducibles que generen un pasivo o un activo por impuestos diferidos.

Mediante Reglamento a la Ley de Incentivos se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, se permiten el reconocimiento de ciertos activos y pasivos por impuestos diferidos a partir del año 2015.

3.9 Beneficios a empleados

Beneficios a corto plazo

Las obligaciones derivadas de beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas por el importe no descontado que se espera pagar por esos servicios (esto es, valor nominal de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas al gasto a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la estimación puede ser estimada de manera fiable.

Beneficios definidos; Jubilación patronal y bonificación por desahucio.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el resultado del periodo en que se producen.

3.10 Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en litigios, reclamos, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación cierta o legal resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menor que probable, se revela en las notas al estado de situación financiera los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponden a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

3.11. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

La Compañía aplica los siguientes criterios para el reconocimiento de ingresos:

Ingresos por arrendamiento de bienes

- Los ingresos provenientes por el arrendamiento de bienes inmuebles son reconocidos al valor razonable de la contraprestación establecidos en el contrato de arrendamiento reconocido entre las partes.
- Es probable que se reciban los beneficios económicos asociados a la transacción.

- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción puedan ser medidos con fiabilidad.

Ingresos por Dividendos

El ingreso de los dividendos por inversión es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Ingresos por la prestación de servicios de comedor

Los ingresos por la prestación de servicios de comedor se miden al valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, y se reconocen como ingresos de actividades ordinarias, por referencia al grado de terminación de la transacción que por lo general es al 100% por tratarse del servicio de comedor. La prestación de servicios puede ser estimado con fiabilidad cuando cumplen las condiciones siguientes:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

3.12. Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen. En el estado de resultados se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Los saldos que se muestran en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 como efectivo y equivalentes de efectivo se componen de lo siguiente:

	2016	2015
Caja	167,69	307,59
Bancos	10.588,67	697,21
Inversiones	69.722,09	1.545,36
Total	80.478,45	2.550,16

(a) Las inversión se encuentran colocadas en las siguientes entidades financieras:

Banco	Tipo Inversión	Inicio	Vencimiento	Tasa de Interés	Valor
Pichincha	Depósitos a plazo	13-may.-16	08-jun.-17	4,50%	68.104,84
Genésis	Fondo administrador	01-dic.-16	31-dic.-16	4,60%	1.617,25
Total					69.722,09

5. Cuentas por cobrar

Un detalle de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	2016	2015
Cientes por cobrar	19.128,71	11.340,16
Provisión cuentas por cobrar	(1.822,12)	(1.423,29)
Relacionada por cobrar	99.003,69	75.642,26
Otras por cobrar	11.444,00	10.000,00
Total	127.754,28	95.559,13

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables fue el siguiente:

	2016	2015
Saldo al Inicio del año	(1.423,29)	(553,47)
Provisión	(398,83)	(869,82)
Castigo	-	-
Saldo al Final del año	(1.822,12)	(1.423,29)

6. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2016, los inventarios se resumen de la siguiente manera:

	2016	2015
Materia prima	11,351,73	8,803,52
Suministros y materiales	2,222,44	1,586,60
Total	13,574,17	10,390,12

Los inventarios de materia prima comprenden alimentos en estado natural y procesados necesarios para la preparación de refrigerios y almuerzos comercializados por la Compañía.

Los inventarios de suministros y materiales incluyen artículos de aseo y envases y utensilios desechables para alimentos

7. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2016, se resumen de la siguiente manera:

	2016	2015
Crédito tributario IVA	14,744,53	14,948,94
Crédito tributario impuesto a la renta (a)	65,710,33	68,561,44
Anticipo del impuesto a la renta (b)	-	-
Total	80,454,86	83,510,38

(a) El crédito tributario para el impuesto a la renta se presenta así:

	2016	2015
Retenciones en la fuente del año 2014	0	17,461,10
Retenciones en la fuente del año 2015	14,724,67	51,100,34
Retenciones en la fuente del año 2016	50,985,66	0
	65,710,33	68,561,44

(b) La Compañía no tiene la obligación de pagar la primera y segunda cuotas en el 2016, considerando que las retenciones superan al valor del anticipo del impuesto a la renta determinado en la declaración del año anterior en cumplimiento a la norma tributaria.

8. Propiedad y equipo (neto)

Al 31 de diciembre del 2016, la composición y el movimiento de la propiedad y equipo se resumen de la siguiente manera:

	2016	2015
Costo Propiedad y equipo	6,454,914.15	6,342,840.87
Depreciación acumulada	(1,112,245.50)	(938,546.46)
	<u>5,342,668.65</u>	<u>5,404,294.41</u>
	En US Dólares	En US Dólares

Por clasificación principal el costo neto de la propiedad y equipo es como sigue:

	2015	2014
Terrenos	2,504,917.79	2,504,917.79
Edificios	2,681,277.97	2,712,181.99
Muebles y enseres	55,241.46	67,307.87
Maquinaria y equipo	876.92	1,038.03
Equipo de oficina	1,120.16	1,744.17
Equipo de computación	38,666.60	45,828.86
Equipo de física	3,377.82	4,496.40
Equipo industrial	57,189.94	66,779.30
Total Costo Neto	<u>5,342,668.66</u>	<u>5,404,294.41</u>

Los movimientos de propiedades y equipo durante el año 2016 fueron como sigue:

	SALDO al 31 Dic 2015	ADQUISICIONES	GASTO	SALDO al 31 Dic 2016
Terreno conedores	321,300.00			321,300.00
Terreno UETM	1,713,599.96			1,713,599.96
Terreno parvulario	242,700.17			242,700.17
Terreno Lambisi	227,317.66			227,317.66
Edificio UETM	1,661,581.23	100,183.28		1,761,764.51
Edificio parvulario	702,194.07			702,194.07
Edificio comedores	913,407.26			913,407.26
Equipo de Oficina	9,859.99			9,859.99
Muebles y Enseres	174,101.68			174,101.68
Muebles comedor	35,161.45			35,161.45

Maquinaria y equipo	1,611,16	
Equipo de computación	196,146,59	11,890,00
Equipo de computación bases	7,325,00	
Software	25,930,90	
Equipo Físicoquímica	12,111,68	
Libros Biblioteca	2,598,50	
Equipo Industrial	95,893,57	
TOTALES	6,342,840,87	6,454,914,15
Depreciación Acumulada	(938,546,46)	(1,112,245,50)
Valor Neto	5,404,294,41	5,342,668,65

Los movimientos de propiedades y equipo durante el año 2015 fueron como sigue:

Terreno comedores	321,300,00		
Terreno UETM	1,713,599,96		
Terreno parvulario	242,700,17		
Terreno Lumbist	227,317,66		
Edificio UETM	1,661,581,23		
Edificio parvulario	702,194,07		
Edificio comedores	913,407,26		
Equipo de Oficina	9,859,99		
Muebles y Enseres	174,101,68		
Muebles comedor	35,161,45		
Maquinaria y equipo	1,611,16		
Equipo de computación	164,358,71	31,787,88	
Equipo de computación bases	7,325,00		
Software	25,930,90		
Equipo Físicoquímica	12,111,68		
Libros Biblioteca	2,598,50		
Equipo Industrial	95,893,57		
TOTALES	6,311,052,99		6,342,840,87
Depreciación Acumulada	(763,306,21)	(175,240,25)	(938,546,46)
Valor Neto	5,547,746,78		5,404,294,41

9.- Inversiones en acciones

La Compañía mantiene inversiones en acciones de la Compañía Descudsa, siendo propietaria de 2,400 acciones que representan el 24% del capital social.

Acciones	
2016	2015
En US Dólares	En US Dólares
330,549,05	330,549,05

10. Cuentas por pagar

Las inversiones en acciones que mantenemos en la Compañía Descudsa fueron ajustadas al Valor Patrimonial Proporcional con ocasión de la adopción por primera vez de los estándares NIIF y, considerando además que el 2011 también fue el primer año que la Compañía Descudsa reporta estados financieros ajustados bajo NIIF en conformidad con las disposiciones de la Superintendencia de Compañías ajustando principalmente a valor razonable sus bienes inmuebles resultando un incremento sustancial patrimonial, ante esta revalorización hemos creído necesario ajustar proporcionalmente nuestra inversión accionaria. Al 31 de diciembre del 2011, los efectos patrimoniales ajustados generaron un incremento en los saldos de inversiones en acciones y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF de US\$ 180,549,05. Al 31 de diciembre de 2016 se mantuvo el saldo ajustado y comentado en este párrafo, el cual creemos es adecuado y son informados por la compañía en la cual mantenemos inversión.

11.- Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones bancarias a corto plazo, se presentan de la siguiente manera:

Total	
2016	2015
En US Dólares	En US Dólares
Cuentas por pagar relacionada	50,348,77
Proveedores	45,661,93
Sobregiros bancos	11,866,14
Otros por pagar	6,313,74
108,202,48	114,190,58

Total	
2016	2015
En US Dólares	En US Dólares
Préstamos bancarios parte corriente	203,903,86
(a)	250,154,83
Intereses bancarios devengados	907,78
Préstamos UETM parte corriente	147,986,47
(b)	399,049,08
247,564,93	

(a) La compañía mantiene contratado préstamos con los siguientes bancos:

Banco	Inicio	Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Original	Saldo Corto Plazo	Saldo Largo Plazo
Pichincha Pinaruñi	21-abr.-16	15-jun.-17	8.00%	126.000	126.000,00	-
Pichincha	10-sep.-13	16-jun.-18	9.74%	350.000	77.903,86	49.560,41
					203.903,86	49.560,41

Al 31 de diciembre del 2015, las obligaciones bancarias a largo plazo, se presentan de la siguiente manera:

Préstamos bancarios largo plazo	2016	2015
En US Dólares	49.560,41	En US Dólares
		127.464,27

(b) Corresponde al capital por pagar durante el año 2016 del préstamo recibido de la UETM, ver nota 15.

12. Obligaciones tributarias

Al 31 de diciembre del 2015, el detalle de los impuestos por pagar era:

	2016	2015
En US Dólares		En US Dólares
IVA en ventas	11.671,52	10.911,56
Retenciones del IVA por pagar	3.858,64	2.345,12
Retenciones renta por pagar	2.453,61	2.557,97
22% Impuesto a la renta	55.318,63	53.836,77
Total	73.302,40	69.651,42

La conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2016	2015
En US Dólares		En US Dólares
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	185,445.03	186,823.11
(+) Gastos no deducibles	66,003.27	57,889.48
Utilidad gravable	251,448.30	244,712.59
Impuesto a la renta causado	55,318.63	53,836.77
Anticipo determinado	17,626.23	17,120.08
Impuesto a la renta cargado a resultados (el mayor entre causado y anticipo)	55,318.63	53,836.77
(-) Anticipo impuesto renta pagado	-	-
(-) Retenciones en la fuente del año 2014	-	(17,461.10)
(-) Retenciones en la fuente del año 2015	(14,724.67)	(51,100.34)
(-) Retenciones en la fuente del año 2016	(50,985.66)	0
Saldo a favor del contribuyente	(10,391.70)	(14,724.67)

(a) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para el periodo 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (22% para el año 2015).

(b) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuesto de años anteriores no han sido revisadas por las autoridades tributarias y se encuentran abiertos a revisión.

Aspectos Tributarios

Precios de transferencia

En mayo 27 del 2015, la Administración Tributaria emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, la cual establece para efectos de control lo siguiente:

- Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas dentro del periodo fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3 millones.

- Deben presentar ante el SRI el Informe de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que han efectuado operaciones con partes relacionadas dentro del periodo fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 15 millones.

Durante el ejercicio 2016, la Compañía no realizó transacciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior ni locales, dentro de lo establecido en la normativa mencionada en los dos párrafos anteriores, por lo que no está en la obligación de presentar el anexo e informe integral de precios de transferencia.

Nueva Legislación

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo si está en paraiso fiscal.

- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.

- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros que para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.

Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

13. Préstamos por pagar accionistas

A corto plazo

Al 31 de diciembre del 2016, los préstamos por pagar en el corto plazo se resumen de la siguiente manera:

	2016	2015
En US Dólares		
Augusto Maldonado	84,677,74	40,000,00
Santiago Alvarez	14,126,06	3,184,02
Total	98,803,80	43,184,02

El monto de \$ 40.000 devenga el 7,5% de interés anual a pagarse mensualmente.

A largo plazo

Al 31 de diciembre del 2016, los préstamos por pagar en el largo plazo se resumen de la siguiente manera:

	2016	2015
En US Dólares		
Santiago Alvarez	29,000,00	29,000,00
Tcodoro Alvarez	345,000,00	285,000,00
Total	374,000,00	314,000,00

(a) Préstamos para capital de operación a 12 meses plazo renovables con una tasa de interés del 8,17% anual que se cancelan mensualmente.

14. Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre del 2015, se mantienen los siguientes saldos:

	2016	2015
En US Dólares		
Unidad Educativa Tomas Moro	433.303,10	321.544,31
Préstamos de terceros	74.713,95	60.000,00
Total	508.017,05	381.544,31

(a) La compañía recibió de la Unidad Educativa Tomas Moro, fondos en efectivo necesarios para la construcción del Edificio de comedores, suscribiendo un contrato de préstamo en los siguientes términos:

Vencimiento	Tasa de Interés	Valor Original	Saldo Corto Plazo	Saldo Largo Plazo
12-dic.-2026	5,50%	609.632,40	36.227,68	433.303,10

(b) Prestamos para capital de operación a 12 meses plazo renovables con una tasa de interés del 8,17% anual que se cancelan mensualmente.

15. Provisiones por beneficios a empleados - Jubilación patronal y desahucio

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía tiene registrada una provisión por este concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, basado en el método prospectivo, las provisiones requeridas y constituidas son las siguientes:

	2016	2015
Reserva Jubilación Patronal	16.332,65	9.815,59
Provisión desahucio	4.013,35	3.359,48
Total	20.346,00	13.175,07

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultado del periodo. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	año 2016	año 2015
Tasa de descuento	8,68%	6,31%
Tasa esperada del incremento salarial	4,59%	3,00%

La bonificación para desahucio se provisiona en base a los resultados del estudio actuarial 2016.

16. Administración de riesgos financieros

En el desarrollo normal de los negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a riesgos de tipo financiero que podrían afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Gerencia de la Compañía dispone de sistemas de información y responsables del área financiera, que permite identificar los riesgos y estimarlos para proponer a la administración medidas de mitigación, implementar dichas medidas y controlar su efectividad.

Los principales riesgos y las medidas de mitigación en uso en la Compañía son:

Riesgo de crédito- Es el riesgo de que una contraparte incumpla con una obligación adquirida en los términos acordados. Para mitigar este riesgo, la compañía efectúa el análisis y monitoreo de los clientes y su recuperación de crédito. A la fecha del estado de situación financiera no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito.

Riesgo de liquidez- Es el riesgo de no disponer de los recursos en efectivo suficientes para cumplir con sus obligaciones financieras. Se ha diseñado flujos de valores recaudados y se ha obtenido recursos de terceros para capital de trabajo a mediano y largo plazo, recursos que se utilizan para cubrir las necesidades del negocio. Se realiza un flujo de efectivo tomando en cuenta las necesidades de las diferentes áreas de la Compañía.

17. Capital social

El capital de la Compañía fue aumentado en varias ocasiones, fijando el capital social actualmente en US\$ 600.000,00 mediante escritura pública del 1 de julio de 2010 y aprobación de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.II.DJC.PTE.Q.10.004034 firmada el 24 de septiembre de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 18 de octubre de 2010.

El capital social de la Compañía asciende a la suma de US\$ 600.000,00 (SEISCIENTOS MIL DOLARES) dividido en seis mil acciones ordinarias y nominativas de cien dólares cada una.

18. Reserva legal

La ley de Compañías del Ecuador requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida y realizada anual, hasta que esta reserva llegue por lo menos al 50% del capital pagado de una Compañía Anónima. Al 31 de diciembre del 2016 esta reserva acumulada asciende a US\$ 58.779,51 que representa el 9,8% del capital pagado. Dicha reserva no puede distribuirse como

dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para capitalizarse.

19. Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2016, se compone de la siguiente manera:

	2016	2015
Resultados acumulados adopción NIIF	3.651.224,56	3.651.224,56
Revaluación activos fijos - NEC	15.713,17	15.713,17
Reserva de capital	4.730,25	4.730,25
Pérdidas anteriores	-	-
Total	3.671.667,98	3.671.667,98

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.GJCI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 instruye:

- Sean transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, los saldos acreedores de las cuentas de Reserva de Capital, y Reserva por Valuación o Supervalor por Revaluación generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), éstos saldos solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- Que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) sean registrados en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y precisa que el saldo acreedor solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser

absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

19.1

Dividendos

En marzo del 2016, se cancelaron dividendos a razón de US\$ 16,66 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$ 100.000 (cien mil dólares) a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

20. Ingresos Ordinarios

El detalle de ingresos es como sigue:

	2016	2015
En US Dólares		
Arrendo bienes inmuebles	564.840,00	542.356,00
Servicio de alimentación	406.046,05	429.692,61
Ingresos financieros	2.669,39	1.697,26
Venta de bienes	105.482,31	104.784,82
Total	1.079.037,75	1.078.530,69

21. Contingencias

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene obligaciones ciertas o legales resultantes de eventos pasados cuya probabilidad pudiera resultar en un desembolso para cancelarlos. Adicionalmente, la Compañía no posee reclamos o gravámenes no entablados que deban ser revelados.

22. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (3 de marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 3 de 2016 y fueron presentados a los Accionistas para su aprobación.

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

Informe del Auditor Externo

En cumplimiento del artículo 32 de la Resolución
No. SCV.DSC.14.009 que expide las "Normas de
Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento
del Terrorismo y Otros Delitos" para las Compañías
reguladas por la Superintendencia de Compañías

Al

31 de diciembre del 2016

A los accionistas de:

INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

De mis consideraciones:

En mi calidad de auditor independiente de la Compañía INMOBILIARIA DEHUCI S.A., y en cumplimiento a lo señalado en el artículo 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 que expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos" para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, me permito informar lo siguiente:

1. El artículo 32 de la mencionada Resolución No. SCV.DSC.14.009 señala el encargo al auditor externo de verificar el cumplimiento de la normativa que regula las políticas, procedimientos y mecanismos implementados pro el sujeto obligado para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que deberán observar las Compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo cinco de la Ley Orgánica de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

2. La Compañía Inmobiliaria Dehuci S. A. con expediente 50027 y RUC 1791079280001, con fecha 11 de marzo de 2015, ha presentado a la Dirección de Análisis Financiero de la Superintendencia de Compañías, la **declaración juramentada** acorde con lo estipulado en el artículo 6 de la Resolución UAF-DG-2012-0106 de 19 de diciembre de 2012, artículo reformado por Resolución No. UAF-DG-SO-0013 que establece: "(...) Art.6.- Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades, para no ser considerado como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financieros, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante Notario Público en tal sentido, dentro de la cual se incluirá el RUC o el certificado de RUC emitido por el Servicio de Rentas Internas".

3. A criterio de la administración, y una vez cumplido el requisito expuesto en el párrafo anterior, la Compañía no es sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Lo descrito en los numerales 1 al 3 de este informe no constituyen una auditoría de los elementos, cuentas o partidas estipulados, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre ellos. En adición, tampoco no constituyen un examen sobre la eficacia del control interno sobre la prevención de lavado de activos, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre éste. Consecuentemente no expreso opinión de esa naturaleza. Si hubiese efectuado procedimientos adicionales, o si hubiese practicado una auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría, otros asuntos pudieran haber llamado mi atención, los que habrían sido informados a ustedes. Este informe es solo relativo a la exoneración justificada por la Compañía ante el organismo de control.

CPA DR. FELIX SORIA TEJADA
AUDITOR - EXTERNO

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de INMOBILIARIA DEHUCI S. A. a la Superintendencia de Compañías para cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 que expide las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos" para las Compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Quito, 9 de marzo del 2017



CPA Dr. Félix Soria Tejada
AUDITOR EXTERNO
Registro SC-RNAE - 326