



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC 0990908885001 Exp. SC. 55187

INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO TERMINADO
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
Expresados en Miles de Dólares Estadounidenses

CONTENIDO

- a. Dictamen de Auditoría
- b. Estado de Situación Financiera Consolidado
- c. Estado de Resultado Integral Consolidado
- d. Estado de Cambios del Patrimonio Consolidado
- e. Estado de Flujos de Efectivo Consolidado – Método Directo
- f. Notas a los estados financieros consolidados

US\$ = dólar estadounidense



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610487

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES:

A los Señores Accionistas y Administradores de
INMOBILIARIA LALALITO S.A.
Guayaquil, Ecuador

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

OPINIÓN FAVORABLE

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC 0990908885001 Exp. SC. 55187 y subsidiarias los cuales comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los estados consolidados del resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la entidad INMOBILIARIA LALALITO S.A., y subsidiarias al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por los años que terminaron en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES).

BASE PARA LA OPINIÓN FAVORABLE

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

ASUNTOS CLAVE DE AUDITORÍA

Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría consolidadas como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

- **Revisión de Escritura de Cesión de Participaciones Sociales:** Se revisó la escritura de cesión de participaciones sociales de la Compañía Balanceados FORTAVIT Cia. Ltda.

- Se realizó una revisión de los impuestos para establecer la razonabilidad de sus registros contables y declaraciones de impuestos, para lo se utilizó las siguientes declaraciones de Enero a Diciembre 2016:
 - Formulario 101
 - Formulario 103
 - Formulario 104
 - ATS
 - Planillas consolidadas del IESS
 - Liquidación de impuesto a la renta en relación de dependencia

Producto de la información requerida se realizó un cruce de información de toda la información, se efectuaron observaciones y recomendaciones, las que fueron aplicadas por la entidad.

A la fecha está pendiente de registrar la información fiscal en los anexos del ICT debido a que no se han cargado aun en el portal del SRI.

OTRA INFORMACIÓN INCLUIDA EN EL DOCUMENTO QUE CONTIENEN LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual que se presenta de acuerdo a las disposiciones y Leyes de carácter general aplicables en la República del Ecuador.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra responsabilidad leer la otra información y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR PARA LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (VER ANEXO A)

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto,



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N° 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y LOS ENCARGADOS DE GOBIERNO EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

AUDEXT AUDITORES EXTERNOS S.A.

CPA. Victor Hugo Parrales Aragonés MSc. - Socio

SC/RNAE N° 775

Martes 30 de Mayo de 2017



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610528 / 4610305 / 4610487

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994962531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento 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 entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos los encargados del gobierno con una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

ACTA DE ENTREGA DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL EJERCICIO ECONOMICO TERMINADO 2016.

CON FECHA MARTES 30 DE MAYO DE 2017 A LAS 11:45, FIRMAN PARA CONSTANCIA DE LA LECTURA, REVISIÓN, APROBACIÓN Y RECEPCIÓN DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y NOTAS DEL EJERCICIO CORRIENTE TERMINADO AÑO 2016.

AUDITADO

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Sr. Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
Gerente General – Representante Legal
C.C. 090333989-3
INMOBILIARIA LALALITO S.A.
RUC 0990908885001 Exp. SC. 55187

Sr. Ing. Washington Rafael Idrovo Rugei.
Contador General
C.C. 0908341761
REG. G.11.028



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Contenido

Informe 2016	Página
Estados financieros consolidados.	
Estado de situación financiera	09 - 10
Estado de resultado integral	11 - 12
Estado de flujos de efectivo	13 - 14
Estado de cambios del patrimonio	15
Resumen de Políticas Contable y Notas a los Estados Financieros Consolidados	
1. Información general de la empresa	16
2. Bases de preparación de los estados financieros	16
3. Políticas Contables y notas	26 - 35



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INMOBILIARIA LALALITO S.A.
Estado de Situación Financiera Consolidado
Al 31 de Diciembre de 2016
 Expresado en miles de dólares EUA

	Nota	2015	2016
ACTIVO			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	A	\$ 267.526,55	\$ 404.880,77
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	B	100.000,00	100.000,00
Clientes	C	1.188.124,50	949.664,82
Provisión por deterioro clientes	C	(31.071,21)	(21.356,51)
Crédito tributario impuesto a la renta	D	22.578,25	22.347,59
Préstamos a empleados	E	3.310,00	3.515,56
Otras cuentas por cobrar	F	43.746,06	196.412,19
Inventarios	G	129.136,26	143.200,21
Total Activo Corriente		\$ 1.723.350,41	\$ 1.798.664,63
Activo No Corriente			
Propiedades, planta y equipo			
Terreno	H	\$ 2.797,75	\$ 2.797,75
Superavit por revalorizac. terrenos	H		329.030,25
Edificio	H	10.256,11	10.256,11
Superavit por revalorizac. edificios	H		29.500,00
Muebles y Enseres	H	16.396,65	16.396,65
Vehículo	H	126.888,39	126.888,39
Maquinaria, equipos e instalaciones	H	82.519,95	94.589,95
Depreciación acumulada	H	(200.298,68)	(201.798,68)
Inversiones inmobiliarias	H		-
Terrenos	H	517.509,36	517.509,36
Total Propiedades planta y equipo		\$ 556.069,53	\$ 925.169,78
Inversiones Largo Plazo	I	-	-
Total Instrumentos Financieros		\$ 0,00	\$ 0,00
Total Activo No Corriente		\$ 556.069,53	\$ 925.169,78
Total Activo		\$ 2.279.419,94	\$ 2.723.834,41



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

PASIVO

Pasivo Corriente			
Proveedores	J	\$ 84.520,60	\$ 15.004,67
Nóminas por pagar	K	-	-
Beneficios sociales por pagar	K	15.003,08	15.094,00
Otras cuentas por pagar	L	17.221,18	22.363,48
15% participación trabajadores	M	63.540,36	61.770,65
22% Impuesto a la renta por pagar	N	63.011,12	61.946,75
Anticipo impuesto a la renta por pagar	O	22.578,25	22.032,38
Dividendos por pagar	P	53.646,76	53.646,76
Total Pasivo Corriente		\$ 299.521,35	\$ 251.858,69
Pasivo No Corriente			
Provisión jubilación	Q	\$ 89.657,00	\$ 105.634,00
Provisión desahucio	Q	24.542,00	24.506,00
Otras cuentas por pagar	R	688.574,71	539.939,07
Total Pasivo No Corriente		\$ 802.773,71	\$ 670.079,07
Total Pasivo		\$ 1.102.295,06	\$ 921.937,76

PATRIMONIO

Capital suscrito y/o asignado	S	\$ 800,40	\$ 800,40
Reserva Legal	T	700,00	700,00
Otras reservas	U	189.171,20	189.171,20
Superavit de revaluac.acum.de PPE	V	-	358.530,25
Utilidad no distribuida de ejercicios anteriores	W	690.412,89	986.453,28
Utilidad del ejercicio	X	296.040,39	266.241,52
Total Patrimonio		\$ 1.177.124,88	\$ 1.801.896,65
Total Pasivo y Patrimonio		\$ 2.279.419,94	\$ 2.723.834,41

Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090333989-3

CPA. Washington Rafael Grove-Rugel
Contador General
RUC 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Resultado Integral Consolidados

Al 31 de diciembre 2016

(Expresados en miles de dólares EUA)

	Nota	2015	2016
Ingresos	Y	2.758.912,79	2.483.619,30
Otros ingresos	Y		9.750,70
Intereses financieros	Y	20.190,36	2.818,75
Total Ingresos		\$ 2.779.103,15	\$ 2.496.188,75
MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS			
Invent. Inicial Mat. Prima	Z	122.352,39	99.800,64
(+) Compras netas locales de materia prima	Z	1.550.662,02	1.387.186,66
(-) Inventario final de materia prima	Z	(99.800,64)	(106.780,00)
(+) Inv. Inicial prod. terminado	Z	48.550,71	29.335,62
(-) Inventario final de productos terminados	Z	(29.335,62)	(36.420,21)
Costo de Venta de Producción		\$ 1.592.428,86	\$ 1.373.122,71
Ganancia Bruta		\$ 1.186.674,29	\$ 1.123.066,04
GASTOS OPERACIONALES			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	Z	139.332,19	153.341,38
Aporte a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	Z	28.335,31	1.437,92
Beneficios sociales e indemnizaciones	Z	50.337,23	81.117,22
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	Z	88.712,08	90.678,84
Arrendamientos	Z	940,80	78,40
Mantenimiento y reparaciones	Z	23.329,73	30.381,32
Suministros y materiales	Z	97.781,03	120.846,74
Provisión jubilación	Z	9.897,20	15.977,00
Provisión desahucio	Z	4.124,38	0,00
Comisiones	Z	23.013,20	24.751,36
Promoción y publicidad	Z	1.036,00	3.822,82
Combustibles y lubricantes	Z	20.624,92	20.739,58
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	Z	12.297,37	9.976,64
Transporte	Z	64.506,01	69.284,22
Gastos de viaje	Z	8.751,70	11.152,32
Servicios básicos	Z	35.305,37	31.245,77
Impuestos contribuciones y otros	Z	13.207,64	33.754,74
Depreciaciones, propiedades, planta y equipo	Z	5.816,83	1.500,00
Deterioro y baja de instrumentos financieros	Z	87.567,60	9.714,70
Otros servicios	Z	22.626,23	1.660,67
Total Gastos		\$ 737.542,82	\$ 711.261,64



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

G/P antes de 15% a trabajadores e I.R. de operaciones continuadas	\$ 449.131,47	\$ 411.804,40
15% Participación trabajadores	63.540,36	61.770,66
Ganancia (Pérdida) antes de impuestos	\$ 385.591,11	\$ 350.033,74
Impuesto a la renta	89.550,72	83.792,23
Ganancia (Pérdida) de operaciones continuadas	\$ 296.040,39	\$ 266.241,51
Ingresos por operaciones discontinuadas	-	-
Gastos por operaciones discontinuadas	-	-
G/P antes de 15% a trabajadores e I.R. de operaciones discontinuadas	\$ 0,00	\$ 0,00
15% Participación trabajadores	-	-
G/P antes de impuestos de operaciones discontinuadas	-	-
Impuesto a la renta	-	-
Ganancia (Pérdida) de Operaciones discontinuadas	-	-
Ganancia (Pérdida) neta del periodo	\$ 296.040,39	\$ 266.241,51
OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-
Componentes del otro resultado integral	-	-
Resultado integral total del año	\$ 296.040,39	\$ 266.241,51
GANANCIA POR ACCION:	-	-
Ganancia por acción básica	-	-
Utilidad a reinvertir (Informativo)	-	-

Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090333989-3

CPA. Washington Rafael Irujo Rugel
Contador General
RUC 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Consolidado - Método Directo

Al 31 de diciembre 2016

Expresados en miles de dólares EUA

Diciembre 31,	2015	2016
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL E.Y EQ. AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	\$ 84.750,43	\$ 137.354,18
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) Actividad de Operación	(\$ 63.035,48)	\$ 294.535,43
Clases de cobros por actividades de operación	\$ 2.213.816,40	\$ 2.692.835,59
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	2.213.816,40	2.692.835,59
Otros cobros por actividades de operación	-	0,00
Clases de pagos por actividades de operación	(\$ 2.111.834,07)	(\$ 2.117.070,69)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(1.863.338,51)	(1.849.501,26)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(248.496)	(267.569,43)
Otros pagos por actividades de operación	(101.189)	(68.523,51)
Impuestos a las ganancias pagados	(64.744)	(60.039,83)
Otras entradas (salidas) de efectivo	915	(152.666,13)
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.I.	\$ 287.930,83	\$ 2.818,75
Inversiones a plazo fijo	-	-
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	304.083	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(2.397)	-
Anticipos de efectivo efectuado a terceros	(33.946)	-
Intereses recibidos	20.190	2.818,75
F.E. PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) A.F.	(\$ 140.144,94)	(\$ 160.000,00)
Financiación por préstamos a largo plazo	-	-
Pagos de préstamos	(120.000)	(160.000,00)
Dividendos pagados	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(20.144,94)	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	\$ 84.750,43	\$ 137.354,18
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del período	182.776,12	267.526,59
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	\$ 267.526,55	\$ 404.880,77



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N° 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4810528 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	\$ 449.131,47	\$ 411.804,40
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	\$ 93.384,23	\$ 7.762,30
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	5.816,63	1.500,00
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los	87.567,60	(9.714,70)
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	0,00	0,00
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	0,00	0,00
Ajustes por gastos en provisiones	0,00	0,00
Ajuste por participaciones no controladoras	0,00	0,00
Ajuste por pagos basados en acciones	0,00	0,00
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	0,00	0,00
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	0,00	0,00
Ajustes por gasto por participación trabajadores	0,00	0,00
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0,00	15.977,00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(\$ 605.551,16)	(\$ 125.031,27)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(431.079,19)	239.009,68
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-	0,00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	41.767	(152.666,13)
(Incremento) disminución en inventarios	-	(14.063,95)
(Incremento) disminución en otros activos	(2.645,10)	0,00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	6.172	(49.515,93)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(147.773,30)	(149.054,27)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(71.993)	1.259,33
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	0,00
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	0,00
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) A.O.	(\$ 63.035,46)	\$ 294.535,43

Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
 Gerente General - Representante Legal
 C.C. 090333989-3

CPA. Washington Rafael Idrovo Rugel
 Contador General
 RUC 0908341761001

INMOBILIARIA LALALITO S.A.
 Estado de Cambios del Patrimonio Consolidado
 Al 31 de diciembre 2016
 Expresados en miles de dólares EUA

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS		OTROS RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTADUTARIA	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2016	\$ 800,40	\$ 700,00	\$ 189.171,20	\$ 368.530,25	\$ 296.040,39	\$ 1.354.142,24
SALDO REEXP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	\$ 800,40	\$ 700,00	\$ 189.171,20	\$ 0,00	\$ 296.040,39	\$ 1.177.124,88
1. Saldo del periodo inmediato anterior	800,40	700,00	189.171,20		296.040,39	1.177.124,88
2. Cambios en políticas contables						
3. Corrección de errores						
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 368.530,25	\$ 296.040,39	\$ 624.771,77
1. Aumento (disminución) de capital social						
2. Aportes para futuras capitalizaciones						
3. Prima por emisión primaria de acciones						
4. Dividendos						
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales					296.040,39	(296.040,39)
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo						
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles						
8. Otros cambios (detalle)				368.530,25		368.530,25
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					296.040,39	296.040,39
SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2015	\$ 800,40	\$ 700,00	\$ 189.171,20	\$ 0,00	\$ 680.412,89	\$ 1.177.124,88
SALDO REEXP. DEL PERIODO INM. ANTERIOR	\$ 800,40	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 16.864,00
1. Saldo del periodo inmediato anterior	800,40					16.864,00
2. Cambios en políticas contables						
3. Corrección de errores						
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	\$ 0,00	\$ 700,00	\$ 189.171,20	\$ 0,00	\$ 680.412,89	\$ 1.180.460,08
1. Aumento (disminución) de capital social						
2. Aportes para futuras capitalizaciones						
3. Prima por emisión primaria de acciones						
4. Dividendos						
5. Transf. de Resultados a otras cuentas patrimoniales					16.864,00	(16.864,00)
6. Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo						
7. Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles						
8. Otros cambios (detalle)		700,00	189.171,20		674.548,89	864.419,89
9. Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)					296.040,39	296.040,39


 Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
 Gerente General - Representante Legal
 C.C. 090333989-3


 CPA. Washington Rafael Idróvo Rugel
 Contador General
 RUC 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calicados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calicados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
PARA EL AÑO QUE TERMINA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LALALITO S.A., RUC. 0990908885001 expediente 55187 fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, fecha de constitución 29/02/1988; Plazo social 28/2/2038 Situación Legal: Activa.

Su objeto social es la Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles.

La oficina principal de la compañía se encuentra ubicada en Mapasingue Oeste av. Segunda # 415 entre la Calle Tercera y Cuarta, Guayaquil – Ecuador.

ANTECEDENTES

Tal como lo indica la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N.º. No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.10 del 11 de octubre de 2011. Artículo primero.- Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

1. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
2. Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

BASES DE PREPARACIÓN

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF para las PYMES) emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, según disposiciones emitida en el Registro Oficial 498 del 31 de diciembre 2008, Resolución N. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías y Registro Oficial N. 566 – Viernes 28 de Octubre de 2011, resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, estableció que “las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para las PYMES”, sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994962531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Los estados han sido preparados con base a costo histórico, aunque modificado por el valor de mercado de ciertos activos, que se encuentran especificadas en sus políticas de contabilidad.

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) al 31 de diciembre 2016.

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYME) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América.

a. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN.

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal, de acuerdo a la sección 30 Moneda funcional de la entidad (Moneda Funcional párrafo 30.2).

b. RESPONSABILIDAD DE LA INFORMACIÓN Y ESTIMACIONES REALIZADAS.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de compañía INMOBILIARIA LALALITO S.A., sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los estados financieros de las pequeñas y medianas entidades párrafo 2.3) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos y a reconocer en el futuro en los estados financieros, son las siguientes:

- Estimación de la vida útil y valor de mercado de los siguientes activos:

- Instrumentos Financieros
 - Propiedad planta y equipo
 - Inversiones Inmobiliarias
 - Otros
-
- Las pérdidas por deterioro de determinados activos
 - Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
 - Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
 - Las provisiones en bases a estudios técnicas que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras).
 - Los costos futuros para el cierre de las instalaciones (Desmantelamiento).
 - Activos por impuestos diferidos.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes Estados Financieros.

CLASIFICACIÓN DE SALDOS EN CORRIENTES Y NO CORRIENTES

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando;

- Se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlos a consumirlo en su ciclo normal de operación;
- Mantiene el activo principalmente con fines de negociación;
- Espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o,
- El activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La compañía clasifica un pasivo como corriente cuando:

- Espera liquidar un pasivo en su ciclo normal de operación
- Mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar
- El pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o,



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

- La compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

La compañía considera como efectivo a la caja así como a los depósitos bancarios a la vista, y se considera como equivalentes de efectivo las inversiones a corto plazo de gran liquidez y que están sujeta a un riesgo poco significativo de cambios en su valor, por tanto una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento próximo pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo, sección 7 párrafo 7.2.

ACTIVOS FINANCIEROS

La entidad ha optado aplicar como política de contabilidad lo previsto en la sección 11 y sección 12 en su totalidad.

a. Cuentas y documentos por cobrar

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos. Se contabiliza inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados) excepto si el acuerdo constituye, en efecto, una transacción de financiación, sección 11 párrafo 13

b. Inversiones

Las inversiones son valorizadas al costo amortizado, sección 11 párrafo 15.

Un activo financiero es evaluado en cada fecha de presentación (Deterioro de un instrumento financiero párrafo 11.21) para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva que uno o más eventos han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo.

Una pérdida por deterioro en relación con activos financieros registrados al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Los activos financieros significativos son examinados individualmente para determinar su deterioro. Los activos financieros restantes son evaluados colectivamente en grupos que comparten características de riesgo crediticio similar.

Todas las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Si, en periodos posteriores, el importe de una pérdida por deterioro del valor disminuyese y la disminución puede relacionarse objetivamente con un hecho ocurrido con posterioridad al reconocimiento del deterioro (tal como una mejora en la calificación crediticia del deudor),

la entidad revertirá la pérdida por deterioro reconocida con anterioridad, ya sea directamente o mediante el ajuste de una cuenta correctora. La reversión no dará lugar a un importe en libros del activo financiero (neto de cualquier cuenta correctora) que exceda al importe en libros que habría tenido si anteriormente no se hubiese reconocido la pérdida por deterioro del valor. La entidad reconocerá el importe de la reversión en los resultados inmediatamente (Reversión párrafo 11.26)

Activos no Financieros

Al cierre de cada estado financiero anual, o cuando se estime necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio, tanto interno como externo, de que los activos han sufrido pérdida de valor.

En caso de que exista algún indicio de pérdida de valor (deterioro), se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el monto del castigo necesario. Si se trata de activos no identificables que no generan flujos de caja en forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la cual el activo pertenece.

El importe recuperable será el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor de uso del activo. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando la tasa WACC de INMOBILIARIA LALALITO S.A., empleada para evaluaciones financieras de activos similares.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registrará la correspondiente provisión por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados del ejercicio.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en ejercicios anteriores son evaluadas en cada cierre anual, con el objeto de determinar cualquier indicio de que la pérdida haya disminuido o haya desaparecido en cuyo caso la pérdida será revertida.

c. Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo y al precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta (párrafo 13.4), el que sea menor. El costo de los inventarios se basa en el método PMP (Precio Medio Ponderado), e incluye el gasto en la adquisición de inventarios y otros costos incurridos en el traslado a su ubicación y condiciones actuales (párrafo 13.11). El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

El análisis del valor de los inventarios al cierre de cada año se divide en:

- Insumos: el costo promedio y el precio de última compra al cierre de cada año.

- Producto terminado: se utiliza el costo promedio (sección 13 párrafo 16 al 18) o al valor neto realizable (precio de venta – costos de terminación – Gastos de Comercialización) al cierre de cada año según corresponda a cada grupo o línea de producto.

d. Propiedad planta y equipo

Costo

Los ítems de propiedad, planta y equipos son medidos al costo (Medición al momento de su reconocimiento y componentes del costo sección 17 párrafos 9 al 12) menos su depreciación acumulada y eventuales pérdidas por deterioro (Medición posterior al reconocimiento inicial sección 17 párrafos 15 al 26).

El costo de activos auto-construidos, incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso intencionado, y los costos de desmantelar y remover los ítems y de restaurar el lugar donde estén ubicados (S. 17 párrafo 10 literal c).

Los gastos financieros se registrarán de acuerdo a la sección 25 costos por préstamos.

Cuando partes significativas de un ítem de propiedad, planta y equipos posean vidas útiles distintas entre sí, ellas son registradas como elementos separados dentro del libro auxiliar de propiedad, planta y equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un ítem de propiedad, planta y equipos son determinados comparando los procedimientos de las ventas con los valores en libros de propiedad, planta y equipos y son reconocidas netas dentro de "otras ganancias (pérdidas)" en el resultado.

Costos Posteriores

El costo de reemplazar parte de un ítem de propiedad, planta y equipos es reconocido a su valor en libros, si es posible que los beneficios económicos futuros incorporados dentro de la parte fluyan a la entidad, y su costo pueda ser medido de forma confiable. Los costos del mantenimiento habitual de propiedad, planta y equipos son reconocidos en el resultado cuando ocurren (S.17 p. 15).

En forma posterior a la adquisición sólo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil del bien o su capacidad económica.

Una entidad reconocerá todos los costos por préstamos como un gasto en resultados en el periodo en el que se incurre en ellos.

Depreciación y Vidas Útiles



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

La depreciación será reconocida en resultados en base lineal sobre las vidas útiles de cada componente de un ítem de propiedad, planta y equipos. Este método es el que refleja de mejor forma el uso y consumo del bien.

La depreciación, vidas útiles y valores residuales serán revisados anualmente, y se ajustarán de ser necesario.

Las vidas útiles estimadas para los ejercicios actuales y comparativos son las siguientes:

Años estimados de vida útil en años

Grupo de Activos

Edificios e Infraestructuras	20 a 60
Instalaciones	10 a 20
Maquinarias y Equipos	10 a 35
Equipos tecnológicos	3 a 10
Vehículos	10 a 25
Otros activos fijos	10 a 30

Deterioro

En cada fecha sobre la que se informa, una entidad aplicará la Sección 27 Deterioro del Valor de los Activos para determinar si un elemento o grupo de elementos de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor y, en tal caso, cómo reconocer y medir la pérdida por deterioro de valor.

e. Cargos diferidos

En cargos diferidos se presentan principalmente registros de productos, los cuales tienen una vida útil definida y se muestran al costo histórico menos su amortización acumulada. La amortización se calcula utilizando el método de línea recta y de acuerdo a su vida útil definida de 5 años.

f. Provisiones

Una entidad solo reconocerá una provisión cuando:

- La entidad tenga una obligación en la fecha sobre la que se informa como resultado de un suceso pasado;
- Sea probable (es decir, exista mayor posibilidad de que ocurra que de lo contrario) que la entidad tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos, para liquidar la obligación; y
- el importe de la obligación pueda ser estimado de forma fiable.

Las provisiones se revertirán contra resultados cuando sea menor la posibilidad de ocurrencia que exista una salida de recursos para cancelar tal obligación.

g. Provisión para jubilación y desahucio

El código de trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal (Código de trabajo artículo 216) a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interumpidos en una misma institución, y en casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador (C.T. art. 185 y 188). La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado por la Superintendencia de Compañías o Bancos. (Sección 28 párrafo 18 al 20).

El párrafo 20 de la sección 28 indica lo siguiente "Esta NIIF no requiere que una entidad contrate a un actuario independiente para que realice la valoración actuarial integral necesaria para calcular la obligación por beneficios definidos" pero para fines deducibilidad tributaria la Ley de Régimen Tributario Interno - Reglamento en su artículo 28 literal f, indica la importancia de la contratación de empresas actuariales calificadas.

h. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias al giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondiente valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método de interés implícito para las cuentas a largo plazo, (sección 11).

i. Impuesto a la ganancias e impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuestos (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera, clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivo y sus importes en libros.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias.

Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo.

Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del periodo (sección 29 párrafos 3 al 14).

j. Ingresos y Gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo (párrafo 2.36), es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Siguiendo los Conceptos y Principios Generales Sección 2, el grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Las ventas ordinarias se reconocen cuando los bienes son entregados y la titularidad se ha traspasado.

k. Estado de Flujos de Efectivo

En el estado de flujos de efectivo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- ✦ Flujos de efectivo: Entradas y salidas de dinero en efectivo y de activos financieros equivalente, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- ✦ Actividades de explotación: Actividades típicas de la operativa de los negocios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiación.
- ✦ Actividades de inversión: Las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- ✦ Actividades de financiación: Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610528 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

l. Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo al momento en que la Junta Extraordinaria de Accionistas lo aprueba en función de la política de dividendos acordada (Ley de Compañías art. 208).

m. Periodo Contable

El periodo contable en el Ecuador es del 1 de enero al 31 de diciembre 2016.

Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
Gerente General - Representante Legal
C.C. 090333989-3

CPA. Washington Rafael Bravo Rugel
Contador General
RUC 0908341761001



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N. 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610528 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA	A		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Efectivo y equivalente de efectivo.	(1)	\$ 267.526,55	\$ 404.880,77
Suman		\$ 267.526,55	\$ 404.880,77
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a efectivo y equivalente de efectivo - locales, son de libre disponibilidad.			

NOTA	B		
INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	(1)	100.000,00	\$ 100.000,00
Certificados de inversión multiple			
Banco del Pichincha Soporte # 585650 - Operación # 261847480, inicio 12/09/16, vence 3/04/17, tasa de interés efectiva 6,33% anual		\$ 100.000,00	
Suman		\$ 100.000,00	\$ 100.000,00
(1) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde a un certificado de inversiones multiple, pagadero al vencimiento, inversión en dólares de los EUA.			

NOTA	C		
CLIENTES			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Cuentas por cobrar clientes	(1)	\$ 1.188.124,50	\$ 949.664,82
Deterioro de clientes	(2)	(31.071,21)	(21.356,51)
Suman		\$ 1.157.053,29	\$ 928.308,31
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a facturas por venta de productos de balanceados de camarón y alquiler de bodega.			
(2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a gastos por deterioro clientes, en el año 2016 se reversó a otras ganancias.			



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA	D
CRÉDITO TRIBUTARIO IMPUESTO A LA RENTA	
Diciembre 31,	2015 2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Crédito Tributario - Impuesto a la renta (1)	\$ 22.578,25 \$ 22.347,59
Suman	\$ 22.578,25 \$ 22.347,59
(1) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde a crédito tributario de impuesto a la renta a favor de la compañía, establecido de conformidad a las Leyes Fiscales, el mismo que será liquidado en los meses de julio, septiembre o al cierre del estado financiero del año 2017 en el formulario 101 según corresponda.	
Balanceados FORTAVIT C.LTDA.	\$ 22.130,37
Inmobiliaria LALALITO S.A.	0,00
Crédito tributario anticipo de impuesto a la renta	\$ 22.130,37
Crédito tributario impuesto a la renta	217,22
Total	\$ 22.347,59

NOTA	E
PRÉSTAMOS DE EMPLEADOS	
Diciembre 31,	2015 2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Préstamos de empleados (1)	\$ 3.310,00 \$ 3.515,58
Suman	\$ 3.310,00 \$ 3.515,58
(1) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde a préstamos realizados a favor de los empleados de la compañía, a un tiempo máximo de recuperación de 180 días sin intereses.	

NOTA	F
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
Diciembre 31,	2015 2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	
Otras cuentas por cobrar (1)	\$ 43.746,06 \$ 196.412,19
Suman	\$ 43.746,06 \$ 196.412,19
(1) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde préstamos relacionados a la compañía Agrícola Hacienda Terranostra S.A. para desembolsos de gastos operacionales en sus plantaciones de cacao y anticipos a proveedores.	
Detalle de proveedores	Valor Observación
Hacienda Terranostra	\$ 90.000,00 Préstamos relacionados
Anticipo a proveedores	106.412,19 Materia Prima
Total	\$ 196.412,19



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA		G	
INVENTARIOS			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Inv. Prod. Term., y mercadería en almacén	(1)	\$ 129.136,26	36.420,21
inventarios de materia prima	(2)	-	106.780,00
Suman		129.136,26	\$ 143.200,21
(1) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde a los productos fabricados por la compañía FORTAVIT, la fórmula de costo aplicada es promedio el ponderado y corresponde al siguiente detalle :			
Inv. Prod. Term., y mercadería en almacén	Sacos	Unitario	Valor
Subtotal	1.481		\$ 36.420,21
(2) Al 31 de Diciembre de 2016 Corresponde a los productos comprados a terceros de materia prima, para la transformación de los productos, fórmula de costo aplicada promedio ponderado.			
Inventario de Materia Prima	Kilos	Unitario	Valor
Subtotal	177.589,00		\$ 106.780,00
Total General			\$ 143.200,21



AUDEXT Auditores Externos S.A.
SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610528 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA	H		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO E INVERSIÓN			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Terreno	(1)	2.797,75	\$ 2.797,75
Superavit por revalorización terrenos			329.030,25
Edificio	(1)	10.256,11	10.256,11
Superavit por revalorización edificios			29.500,00
Muebles y Enseres	(1)	16.396,65	16.396,65
Vehículo	(1)	126.888,39	126.888,39
Maquinaria, equipos e instalaciones	(1)	82.519,95	94.589,95
Depreciación acumulada	(1)	(200.298,68)	(201.798,68)
Inversiones inmobiliarias			
Terreno	(2)	517.509,36	517.509,36
Suman		566.069,53	\$ 925.169,78

(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a las propiedades, planta y equipo de la entidad, medidas al costo y depreciadas en línea recta, de conformidad al siguiente detalle:

(2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a propiedades de inversión realizadas en la Provincia del Guayas. Los terrenos se encuentran registrados a valor del predio, con cuentas por pagar accionistas. No se ha establecido venderlos en el corto plazo, situación por la cual no se registró en inventario.

Detalle	Terreno	Edificio	Muebles y Enseres	Vehículos	Maquinarias y equipos	Total
Tipo de depreciación línea recta	L.R.	L.R.	L.R.	L.R.	L.R.	
Vida útil	Indefinida	30 años	10 años	10 años	10 años	
Saldo inicial	2.797,75	10.256,11	16.396,65	126.888,39	82.519,95	238.858,85
Valor residual	2.797,75	500,00	866,40	25.000,00	1.300,00	30.464,15
Superavit por revaluaciones acumulada de PPE	329.030,25	29.500,00				358.530,25
Adquisiciones						0,00
Depreciación Acumulada		9.756,11	14.869,45	95.953,17	81.219,95	201.798,68
Importe en libro depreciable al 31/12/16	329.030,25	29.500,00	680,80	5.995,22	0,00	395.599,42
Propiedades de inversión						517.509,36
UBICACION	AVAL MUNIC	COD. CATASTRAL	Ubicación			
RIVERA DEL BATAN	288.000,00		SAMBORONDON			
LA COSTA COUNTRY	16.149,42	96-0607-009-0000	VIA COSTA			
LA COSTA COUNTRY	20.871,54	96-0607-008-0000	VIA COSTA			
LA COSTA COUNTRY	19.427,58	96-0607-007-0000	VIA COSTA			
LA COSTA COUNTRY	14.660,82	96-0607-006-0000	VIA COSTA			
DROCARAS	158.400,00	51-0079-007-0003	VIA DALILE			
Total	\$ 517.509,36		Total General			913.099,78
Maquinaria, equipos e instalaciones - LALALITO						12.070,00
Maquinaria, equipos e instalaciones						925.169,78

NOTA	J		
PROVEEDORES			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Proveedores	(1)	\$ 64.520,60	\$ 15.004,67
Suman		\$ 64.520,60	\$ 15.004,67

(1) Al 31 de diciembre de 2016, incluye facturas con vencimientos máximo hasta 5 días por la compra de inventarios (materias primas, servicios y otros). La compañía mantiene como política interna pagar de contado.

Detalle de Proveedores FORTAVIT	Valor	Tipo
Molinos del Ecuador	\$ 2.840,00	Materia Prima
VETAVES	1.900,00	Materia Prima
QUIFATEX	1.885,00	Materia Prima
Telmo Garcia	780,79	Materia Prima
Varios	7.598,88	Materia Prima
Total	\$ 15.004,67	



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAEN.775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Certificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Certificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA		K	
NÓMINAS POR PAGAR Y BENEFICIOS SOCIALES DE LEY			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Nóminas por pagar	(1)	-	-
Beneficios sociales	(2)	\$ 15.003,08	\$ 15.094,00
Suman		\$ 15.003,08	\$ 15.094,00
(1) Al 31 de diciembre de 2016, la compañía no mantiene sueldos pendientes de pago al cierre del ejercicio.			
(2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a la provisión de beneficios sociales de conformidad a las Leyes de la República Del Ecuador.			
Beneficios Sociales		Valor	Tipo
Décimo tercero		\$ 1.234,54	Beneficio
Décimo cuarto		7.253,83	Beneficio
Vacaciones		5.346,30	Beneficio
Total		\$ 13.834,67	
Beneficios sociales por pagar LALALITO		1.259,33	
Total General		\$ 15.094,00	

NOTA		L	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
IESS por pagar aporte personal	(1)	1.198,33	\$ 6.515,99
IESS por pagar aporte patronal	(1)	1.413,94	
Préstamos quirografarios	(1)	2.234,42	
Fondo de Reserva	(1)	1.056,26	
Retención en fuente impuesto a la renta por pagar	(2)	3.651,23	3.008,26
Retención en la fuente IVA por pagar	(2)	3.180,88	3.378,63
IVA por pagar	(2)	330,00	
Seguros por pagar equinoccial	(3)	4.156,12	9.460,60
Suman		17.221,18	\$ 22.363,48
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a las obligaciones mantenidas con el IESS.			
(2) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a impuestos a ser liquidados en el mes de enero de 2016.			
(3) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al seguro de equipos industriales y vehículos.			
Detalle		Valor	Formulario
Aportes al IESS		\$ 6.167,79	Planilla del IESS
Retención fuente impuesto a la renta por pagar		3.008,26	formulario 103
Retención fuente IVA por pagar		3.378,63	formulario 104
Seguros por pagar equinoccial		9.460,60	Seguros
Total		\$ 22.015,28	
LALALITO		348,20	
Total General		\$ 22.363,48	



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N° 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA	M		
15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
15% Participación trabajadores por pagar	(1)	\$ 63.540,36	\$ 61.770,65
Suman		\$ 63.540,36	\$ 61.770,65
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a la participación en las utilidades de la compañía a ser distribuida a los trabajadores de conformidad con el código de trabajo.			
Detalle			Valor
15% Participación trabajadores FORTAVIT			60.892,30
15% Participación trabajadores LALALITO			878,35
Total participación trabajadores 15% por pagar empleados			\$ 61.770,65

NOTA	N		
22% IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR			
Diciembre 31,		2015	2016
22% impuesto a la renta por pagar	(1)	\$ 63.011,12	\$ 61.946,75
Suman		\$ 63.011,12	\$ 61.946,75
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde a la participación en las utilidades de la compañía a ser distribuida a los trabajadores de conformidad con el código de trabajo.			
Detalle			Valor
Utilidad del ejercicio 2016			\$ 405.948,69
Participación trabajadores 15%			60.892,30
Utilidad después de participación trabajadores			\$ 345.056,39
Gastos no deducibles:			\$ 25.250,14
Base Imponible o Utilidad Gravable			\$ 370.306,53
Impuesto Causado			\$ 81.467,44
(+) Saldo pendiente de pago anticipo de I.R.			\$ 20.234,70
(-) Anticipo de impuesto a la renta crédito tributario			(20.234,70)
(-) Retenciones en la fuente impuesto a la renta			(19.520,69)
Impuesto a la renta por pagar			\$ 61.946,75



AUDEXT Auditores Externos S.A.
 SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001
 Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467
 Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531
 Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros
 Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA		O	
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Anticipo de impuesto a la renta por pagar	(1)	\$ 22.578,25	\$ 22.032,38
Suman		\$ 22.578,25	\$ 22.032,38
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponde al reconocimiento del anticipo de impuesto a la renta de conformidad a las Leyes Fiscales del país.			
ANTICIPO SOCIEDADES			
ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA CONSOLIDADO			
0.2% FORMULA DEL PATRIMONIO TOTAL		\$ 2.811,07	
0.2% FORMULA DE TOTAL DE COSTOS Y GASTOS DEDUCIBLES		4.172,39	
0.4% FORMULA DEL ACTIVO TOTAL		5.222,93	
0.4% FORMULA DEL TOTAL DEL INGRESOS GRAVABLE A EFECTO DEL I.R.		9.826,00	
VALOR DEL ANTICIPO		\$ 22.032,38	
MENOS RETENCIONES EN LA FUENTE REALIZADA		0,00	
VALOR DEL ANTICIPO		\$ 22.032,38	
VALOR DEL ANTICIPO LALALITO		0,00	
VALOR DEL ANTICIPO NETO		\$ 22.032,38	

NOTA		P	
DIVIDENDOS POR PAGAR			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Dividendos por pagar	(1)	\$ 53.646,76	\$ 53.646,76
Suman		\$ 53.646,76	\$ 53.646,76
(1) Al 31 de diciembre de 2016 está pendiente de pago el valor de \$ 53,646,76 dólares a los socios de FORTAVIT			

NOTA		Q		
PROVISIÓN JUBILACIÓN Y DESAHUCIO				
Diciembre 31,		2015	2016	
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:				
Provisión jubilación	(1)	89.857,00	\$ 105.634,00	
Provisión desahucio	(2)	24.542,00	24.506,00	
Suman		\$ 114.199,00	\$ 130.140,00	
(1) Al 31 de diciembre de 2016 la provisión por jubilación y desahucio es registrada del estudio actuarial de la compañía ACTUARIA CIA. LTDA.				
	Detalle	Jubilación	Desahucio	Total
	Saldo final 2014	79.759,80	20.417,62	\$ 100.177,42
	Provisión 2015 neto	9.897,20	4.124,38	14.021,58
	Saldo acumado al 31/12/15	\$ 89.657,00	\$ 24.542,00	\$ 114.199,00
	Provisión 2016 neto	15.977,00	(36,00)	15.941,00
	Saldo acumulado al 31/12/16	\$ 105.634,00	\$ 24.506,00	\$ 130.140,00



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA		R	
OTRAS CUENTAS POR PAGAR			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Otras cuentas por pagar	(1)	\$ 688.574,71	\$ 539.939,07
Suman		\$ 688.574,71	\$ 539.939,07
(1) Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a deudas mantenidas con los socios.			
	Detalle	Parcial	Total
	Saldo final 2014		\$ 320.128,40
	(-) Desembolso año 2015 pago de préstamos		120.000,00
	(-) Desembolso año 2016 pago de préstamos		160.000,00
	Saldo al 31/12/16		\$ 40.128,40
	Cuentas por pagar relacionado LALALITO inversión inmobiliaria		499.810,67
	Total General al 31/12/16		\$ 539.939,07

NOTA		S			
CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO					
Diciembre 31,		2015	2016		
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:					
Capital suscrito y/o asignado	(1)	\$ 800,00	\$ 800,40		
Suman		\$ 800,00	\$ 800,40		
(1) Al 31 de diciembre de 2016, está constituido por 800 acciones a valor nominal de \$ 1 dólar cada una.					
La composición del paquete de participaciones fue como sigue:					
Composición accionaria LALALITO		Acciones	%	Valor	Total
CARVAJAL OBANDO MIRIAM MERCEDES		320,00	40,00%	1,00	\$ 320,00
SALAME CARVAJAL LEONARDO JOSE		160,00	20,00%	1,00	160,00
SALAME CARVAJAL OMAR		160,00	20,00%	1,00	160,00
SALAME CARVAJAL VIVIANA		160,00	20,00%	1,00	160,00
Total		800,00	100,00%		\$ 800,00
Composición participaciones FORTAVIT		Participaciones	%	Valor	Total
Washington Rafael Idrovo Ruge!		10,00		0,04	\$ 0,40
Total General					\$ 800,40

NOTA		T	
RESERVA LEGAL			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Reserva Legal	(1)	\$ 700,00	\$ 700,00
Suman		\$ 700,00	\$ 700,00
(1) La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.			



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA		U	
OTRAS RESERVAS			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Otras reservas	(1)	\$ 189.171,20	\$ 189.171,20
Suman		\$ 189.171,20	\$ 189.171,20
(1) Al 31 de Diciembre 2016, corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de socios.			

NOTA		W	
UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Utilidad no distribuida de ejercicios anteriores	(1)	\$ 986.453,28	\$ 986.453,28
Suman		\$ 986.453,28	\$ 986.453,28

(1) Al 31 de Diciembre de 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Detalle	Valores
Saldo final 2013	\$ 96.012,86
Reclasificación de la utilidad del ejercicio 2013	273.559,60
Saldo al 31/12/14	\$ 369.572,46
Reclasificación de la utilidad del ejercicio 2014	304.976,03
Saldo al 31/12/15 FORTAVIT	\$ 674.548,49
Saldo al 31/12/15 LALALITO	\$ 15.864,40
Saldo al 31/12/15	\$ 690.412,89
Saldo al 31/12/15 FORTAVIT Y LALALITO	\$ 296.040,39
Saldo al 31/12/16	\$ 986.453,28

NOTA		X	
UTILIDAD / PERDIDA DEL EJERCICIO			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Utilidad / Perdida del ejercicio	(1)	\$ 266.241,52	\$ 266.241,52
Suman		\$ 266.241,52	\$ 266.241,52

(1) Corresponde a la utilidad del ejercicio 2016

Detalle	FORTAVIT	LALALITO
Utilidad antes de participación e impuestos	\$ 405.948,69	\$ 5.855,71
15% Participación Trabajadores	60.892,30	878,36
Impuesto Causado	81.467,44	2.324,79
Utilidad Neta del Ejercicio - Saldo al 31/12/16	\$ 263.588,95	\$ 2.652,56



AUDEXT Auditores Externos S.A.

SC-RNAE N.º 775 RUC 0992686820001

Teléfonos 04 4610526 / 4610305 / 4610467

Email audext@audext.com.ec. Celular 0994982531

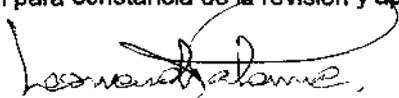
Calificados a la SCVS Superintendencia Compañías Valores y Seguros

Calificados a la SEPS Superintendencia de Económica Popular y Solidaria

NOTA		Y	
Ingresos			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Ingresos	(1)	\$ 2.779.103,15	\$ 2.496.188,75
Suman		\$ 2.779.103,15	\$ 2.496.188,75
(1) Al 31 de Diciembre de 2016, corresponde a la venta de la producción de la propia empresa.			
DETALLE		FORTAVIT	LALALITO
Ingresos		\$ 2.466.213,75	\$ 29.975,00
Total General			\$ 2.496.188,75

NOTA		Z	
GASTOS			
Diciembre 31,		2015	2016
Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:			
Costos	(1)	\$ 1.592.428,86	\$ 1.373.122,71
Gastos Operacionales	(2)	737.542,82	711.261,64
Total Gastos		\$ 2.329.971,68	\$ 2.084.384,35
GASTOS OPERACIONALES			
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	Y	139.332,19	153.341,38
Aporte a la seguridad social (incluido fondo de reser	Y	28.335,31	1.437,92
Beneficios sociales e indemnizaciones	Y	50.337,23	81.117,22
Honorarios, comisiones y dietas a personas natura	Y	88.712,08	90.678,84
Arrendamientos	Y	940,80	78,40
Mantenimiento y reparaciones	Y	23.329,73	30.381,32
Suministros y materiales	Y	97.761,03	120.646,74
Provisión jubilación	Y	9.897,20	15.977,00
Provision desahucio	Y	4.124,38	-
Comisiones	Y	23.013,20	24.751,36
Promoción y publicidad	Y	1.036,00	3.822,82
Combustibles y lubricantes	Y	20.624,92	20.739,58
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	Y	12.297,37	9.976,64
Transporte	Y	64.506,01	69.284,22
Gastos de viaje	Y	8.751,70	11.152,32
Servicios básicos	Y	35.305,37	31.245,77
Impuestos contribuciones y otros	Y	13.207,64	33.754,74
Depreciaciones, propiedades, planta y equipo	Y	5.816,83	1.500,00
Deterioro y baja de instrumentos financieros	Y	87.567,60	9.714,70
Otros servicios	Y	22.626,23	1.660,67
Total Gastos		737.542,82	\$ 711.261,64

Firman para constancia de la revisión y aprobación de las notas a los Estados Financieros 2016.


 Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
 Gerente General - Representante Legal
 C.C. 090333989-3


 CPA. Washington Rafael Krovo Rugel
 Contador General
 RUC 0908341761001

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

RUC 0990908885001 EXP. SC. 55187

Teléfonos: 2854254 email leosalame@hotmail.com

Guayaquil, martes 30 de Mayo de 2017

Señor

CPA. Victor Hugo Parrales Aragonés, MSc.

Socio – Representante Legal

AUDEXT Auditores Externos S.A.

Ciudad.

De nuestras más altas consideraciones:

Esta carta de representación se provee en relación con sus auditores de:

Los estados financieros consolidados y notas de INMOBILIARIA LALALITO S.A. RUC. 0990908885001 Exp. SC. 55187 ("La Contratante"), los cuales comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha y las notas adjuntas a estos estados financieros, cuyo examen se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre si dichos estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financieras de INMOBILIARIA LALALITO S.A., los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) aceptados en Ecuador e instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, y si dichos principios fueron aplicados de manera uniforme.

De acuerdo con lo requerido en las Leyes de la República Del Ecuador, reconocemos que los estados financieros consolidados y notas terminados en el ejercicio económico 2016, están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) aceptados en el país, son de nuestra responsabilidad y previamente a su emisión nos hemos cerciorado del cumplimiento satisfactorio de las afirmaciones explícitas e implícitas contenidas en los mismos (integridad, existencia, exactitud, derechos y obligaciones, valuación y presentación y revelación de los hechos económicos), por lo que aprobamos los estados financieros consolidados y sus informes adjuntos. Igualmente, reconocemos que esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación de estados financieros consolidados libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, así como establecer estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

Las representaciones de esta carta están limitadas a asuntos que son materiales. Los errores y omisiones son materiales si ellos pudieran, individualmente o en conjunto, influenciar las decisiones económicas que los usuarios toman sobre la base de los estados financieros consolidados. La materialidad depende del tamaño y la naturaleza del error o la omisión.

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

RUC 0990908885001 EXP. SC. 55187

Teléfonos: 2854254 email leosalame@hotmail.com

Hemos efectuado las debidas indagaciones con la administración, accionistas y empleados de la compañía que tienen los conocimientos y la experiencia relevantes. Por lo tanto, confirmamos a nuestro leal saber y entender, las siguientes representaciones efectuadas a ustedes durante el desarrollo de su trabajo:

1. Los estados financieros consolidados a que se hace referencia aquí están razonablemente presentados, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) y las políticas contables adoptadas por la compañía aprobadas en Junta General de Accionistas de conformidad a la misma norma, así como a las instrucciones de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas SRI y demás instituciones del estado.
2. Los métodos de medición, provisión, y los supuestos significativos que se utilizaron para establecer estimaciones contables, son apropiados y están de conformidad con cada norma o sección de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) según corresponda al método de adopción aplicado por la compañía.
3. No hay eventos posteriores a los estados financieros consolidados que requieran ajustes o revelación en las notas, tales como juicios y contingencias, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) y las políticas contables adoptadas por la compañía.
4. Los estados financieros y notas al cierre del ejercicio 2016 no contienen errores u omisiones no corregidas o reveladas, que sean considerados materiales y puedan influenciar en las decisiones de los usuarios en general.
5. La empresa no tiene fideicomisos que requieran ser revelados.
6. Le hemos proporcionado a los auditores:
 - a. Acceso a toda la información relevante para la revisión de los estados financieros, tales como registros contables y documentación de respaldo de acuerdo a lo establecido en el contrato de auditoría externa.
 - b. Todas las actas de las reuniones de accionistas, según se describe en nuestro certificado de libros de actas.
 - c. Toda la información adicional que ustedes nos han solicitado para el propósito de su auditoría, y acceso sin restricciones a las personas de la Compañía de las cuales ustedes determinaron necesario obtener evidencia de auditoría.

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

RUC 0990908885001 EXP. SC. 55187

Teléfonos: 2854254 email leosalame@hotmail.com

7. Todas las transacciones han sido registradas en la contabilidad sin excepción y se encuentran registrados en la contabilidad de la compañía, representando con esto la imagen fiel que deben presentar los estados financieros al cierre del ejercicio 2016.

Confirmamos que:

- a. Entendemos que el término "fraude" incluye errores, omisiones, e irregularidades resultantes de informes financieros fraudulentos, así como errores e irregularidades resultantes de la malversación de activos". Los errores e irregularidades resultantes de informes financieros fraudulentos implican errores e irregularidades intencionales, incluyendo omisiones de montos o revelaciones, con el propósito de engañar a los usuarios de los estados financieros en general. Los errores e irregularidades que resultan de la malversación de activos involucran la apropiación indebida de los activos de una entidad así como la evasión fiscal con la finalidad de pagar menos impuestos, normalmente acompañado de registros o documentos falsos o engañosos que buscan simular, ocultar, omitir, falsear o engañar, con el fin de ocultar la falta de dichas operaciones o que han sido comprometidos o entregados sin la debida autorización.
- b. No conocemos casos de fraude o sospechas de fraude que involucren a la Gerencia – Representante Legal, Accionistas, a empleados que realicen funciones importantes dentro del sistema de control interno o a otros empleados, que pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros y notas presentados al cierre del ejercicio 2016. Tampoco conocemos acusaciones de fraude o de sospechas de fraude comunicadas por empleados, ex empleados, analistas, reguladores u otros, la presentación de los estados financieros se han sujetado a lo estrictamente requerido en las Leyes de la República del Ecuador.
- c. Hemos revisado el estado de resultado y cada una de las cifras presentadas en los estados financieros consolidados, notas, entregados por el departamento de contabilidad, y no consideramos que contengan riesgos que puedan contener errores materiales como resultado de fraude, omisión u ocultamiento de activos, así como lo prescrito en Código Orgánico Integral Penal COIP en materia tributaria.

Con respecto a lo anterior, reconocemos la responsabilidad de la administración, accionistas y empleados en el control interno. En general reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno para prevenir y descubrir el fraude y el error en la presentación de los estados financieros del ejercicio económico 2016.

8. No ha habido incumplimientos de las Leyes o Regulaciones de los que se tenga conocimiento y que puedan tener un efecto material en los estados financieros en caso de incumplimiento. Tampoco conocemos comunicaciones de entidades de

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

RUC 0990908885001 EXP. SC. 55187

Teléfonos: 2854254 email leosalame@hotmail.com

vigilancia y control del estado como (La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; Servicio de Rentas Internas SRI, etc.) respecto al incumplimiento de o deficiencias en la presentación de la información financiera.

9. Confirmamos la integridad y la fiabilidad de la información que les hemos proporcionado con respecto a la identificación de entes relacionados y sobre los saldos y las transacciones realizadas con dichos entes que son materiales para los estados financieros. La identidad de los entes relacionados, así como los saldos y las transacciones con éstos, se han registrado apropiadamente y se han revelado adecuadamente en las notas a los estados financieros. Para este propósito entendemos que, básicamente, se considera que los entes están relacionados si, directa o indirectamente, uno de ellos controla o ejerce influencia significativa sobre, es controlado o influenciado significativamente por, o está bajo control común o bajo influencia común con, otro ente. Las transacciones entre entes relacionados son transferencias de recursos u obligaciones entre entes relacionados, independientemente de si se cobra o no un precio.
10. La empresa no mantiene litigios que deban ser revelados o reclamos por terceros que deban ser revelados, ya sea reales o posibles, cuyos efectos deban ser considerados en la preparación de los estados financieros consolidados, han sido informados a ustedes y efectos se han contabilizado y/o revelado apropiadamente en las notas a los estados financieros, según corresponda, de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) aceptados en Ecuador. No conocemos litigios o reclamos adicionales a los indicados en las notas a los estados financieros, que hayan sido recibidos o esperen recibirse.
11. Les hemos provisto la información relacionada con todos los factores claves de riesgo, supuestos e incertidumbres de los cuales estamos enterados que son relevantes a la habilidad de la entidad para continuar como negocio en marcha, lo cual está plenamente revelado en las notas a los estados financieros.
12. Los actos de los administradores de la Compañía se ajustaron a los estatutos y a las decisiones de la Junta General de Accionistas.
13. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas, los libros de actas y de registros de acciones, se llevan y se conservan debidamente y al cierre del ejercicio se mantienen actualizados.
14. Existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o los de terceros.
15. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los Administradores y Comisarios.

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

RUC 0990908885001 EXP. SC. 55187

Teléfonos: 2854254 email leosalame@hotmail.com

16. Hemos elaborado y pagado las declaraciones de autoliquidación de aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS de conformidad con las leyes vigentes. La compañía no se encuentra en mora por concepto de aportes al IESS, y todos los empleados sin excepción han sido afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS. Al cierre del ejercicio 2016 la empresa se encuentra operando en la actividad registrada en su RUC.
17. La empresa ha revelado y registrado todas sus operaciones en la contabilidad de la empresa.
18. Hemos suministrado al Servicio de Rentas Internas SRI, toda la correspondencia enviada y recibida entre las entidades de vigilancia y control y la Compañía, así como hemos cumplido con todas obligaciones fiscales de conformidad a las leyes de la República del Ecuador.
19. Las cuentas por cobrar reportadas en los estados financieros representan el valor pendiente de recuperación al cierre del ejercicio producto de las ventas de la empresa.
20. No hay un impacto significativo sobre las operaciones de la Compañía como consecuencia de la actual crisis financiera global o de la originada por los mercados paralelos en el país, que requiera ajustar los estados financieros objeto de su auditoría, ni esperamos algún efecto material que pudiera generar pérdidas o cambios significativos en la estructura operativa y/o administrativa de la entidad o crear una duda significativa sobre su habilidad para continua como un negocios en marcha en el futuro previsible.
21. No han ocurrido acontecimientos subsecuentes de la fecha de los estados financieros que exijan ser revelados o ajustados.
22. La Compañía tiene la propiedad legal de todos sus activos, y han sido reveladas todas las obligaciones o gravámenes sobre los activos, así como todos los comprometidos como garantías.
23. No existen otros activos, pasivos o ganancias o pérdidas contingentes que deban ser acumuladas o revelados de acuerdo a la NIC 37 o sección 21 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.
24. En relación con la situación fiscal y previsional de la entidad, se ha cumplido con el pago todos los impuestos y contribuciones en su caso, se ha registrado el pasivo correspondiente de todos y cada uno de los impuestos, aportes y contribuciones a que está sujeta la institución pendientes de pago.

En otro orden de cosas, entendemos que, como es costumbre, vuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA vigentes y, en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros de contabilidad y los demás

INMOBILIARIA LALALITO S.A.

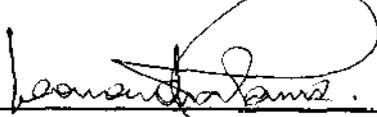
RUC 0990908885001 EXP. SC. 55187

Teléfonos: 2854254 email leosalame@hotmail.com

procedimientos de auditoría que consideraron necesarios en las circunstancias, con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros. También entendemos que dicho examen no necesariamente revelaría todas las irregularidades existentes, en caso de haberlas.

Atentamente

INMOBILIARIA LALALITO S.A.



Sr. Ing. Gustavo Leonardo Salame Santos
Gerente General – Representante Legal
C.C. 090333989-3
INMOBILIARIA LALALITO S.A.
RUC 0990908885001 Exp. SC. 55187



Sr. Ing. Washington Rafael Idrovo Rugel.
Contador General
C.C. 0908341761
REG. G.11.028