

## **Informe de Gerente Año 2016**

El año 2016 fue lleno de oportunidades para Hilanderías Cumbayá. El proyecto de desarrollar la marca "La Tejedora Distrito Creativo" ha tenido mucha acogida a pesar de la crisis económica que ha atravesado el Ecuador que se creó por la baja del precio del barril del petróleo.

En el mes de enero, Librimundi, que era el segundo mejor cliente en nivel de facturación, devolvió la bodega de 450 m<sup>2</sup> y también una parte de la oficina. La razón por la cual devolvió Librimundi la bodega, fue por que el 70% de Librimundi fue adquirido por el Grupo La Favorita, y con la nueva estrategia comercial determinada por ellos, se redujeron de una bodega de 450 m<sup>2</sup> a una bodega de 100 m<sup>2</sup> que está en la empresa vecina, La Tejedora S.A.

En el mes de Enero del 2016, Indumadera también entregó el local comercial de 120 m<sup>2</sup>. Este local fue arrendado por Lighthauss, quienes decidieron cambiarse del tercer piso, al local que está adelante.

<b>Cliente</b>	<b>Valor \$ sin IVA</b>	<b>m2</b>	<b>Precio Promedio</b>
Lighthauss Tercer Piso	1,100	171	6.43
Lighthauss Local Delantero	1,500	120	12.50

En el mes de febrero, Cepsa, el cliente más grande en facturación, y en metros de ocupación, entregó la bodega que tenía de 1,569 m<sup>2</sup>.

Desde febrero del 2016, se procedió a adecuar los 450 m<sup>2</sup> del segundo piso donde estaba Librimundi. El resultado final, son 8 nuevos locales comerciales, cada uno con baño, los cuales se arrendaron antes de ser terminados a \$10 promedio como se indica en la tabla de abajo:

<b>Total</b>	<b>3,808</b>	<b>387</b>	<b>9.84</b>
<b>Cliente</b>	<b>Valor \$ sin IVA</b>	<b>m2</b>	<b>Precio Promedio</b>
Moreno Gina	360	36	10.00
Arkitekten	350	35	10.00
Mint Manualidades	360	36	10.00
Mora Daniel	370	36	10.28
Notuslink	648	72	9.00
Operatrade	300	30	10.00
Smart Fitness	700	70	10.00
Vindispro	720	72	10.00

<b>Antes</b>			
<b>Cliente</b>	<b>Valor \$ sin IVA</b>	<b>m2</b>	<b>Precio Promedio</b>
Librimundi Bodegas	2,646	450	5,88
Cepsa	5,600	1,472	3,80

Como se puede ver en la última tabla de arriba, las bodegas en Librimundi antes se arrendaban a 5.88 dólares el metro cuadrado, y ahora se arriendan casi al doble.

La remodelación que se hizo en la bodega donde estaba Librimundi, se hicieron en cuatro meses y medio.

El espacio de 1,569 metros cuadrados devueltos por Cepsa en el mes de Febrero, se colocó en arriendo desde Octubre del 2015, cuando tuvimos una reunión con el Gerente General de CEPESA, quien confirmó que la construcción de sus nuevas bodegas en Amaguaña terminaban en Enero del 2016, y en Febrero del 2016 nos devolvían. Desde octubre del 2015, se comenzó a promocionar este espacio, pero no hubo interés alguno de arrendar un espacio tan grande.

El 16 de Abril del 2016, ocurrió el terremoto en Manabí, y con la comunidad de "La Tejedora Distrito Creativo", organizamos al día siguiente y durante el siguiente mes y medio, en el Galpón desocupado de CEPESA se convirtió temporalmente en un sitio de recolección y envío de donaciones.

La marca de "La Tejedora Distrito Creativo" comenzó a darse más a conocer y la afluencia de gente que entregaba las donaciones fue inmensa. Al ver la unión de la ciudadanía, organizamos un Festival Gastronómico que se llamó "Por Ti Ecuador". La realización de este evento fue ejecutado el 100% por donaciones realizadas por artistas, empresas y personas. Hubo una afluencia de casi cinco mil personas durante ese fin de semana.

Adicionalmente a este evento, durante todo el 2016, se arrendó varias veces el Galpón donde estaba CEPESA para otros eventos como los Mega Mercado de Pulgas y la Feria de Deporte y Salud. Todos estos eventos ejecutados han ayudado a desarrollar la marca de "La Tejedora Distrito Creativo" y con esto, nos ha ayudado a generar demanda de los locales comerciales.

El local de Lighthauss que se arrendaba a 6.43 dólares el metro cuadrado, se arrendó a la empresa Patmacor redEXC que es un negocio innovador de venta de artículos usados por medio de subastas, se arrienda a 9 dólares el metro cuadrado.

También se hizo una modificación de la oficina de Logichem de 30 metros cuadrados, y se arrendó en dos espacios que suman en total 21 metros cuadrados. La oficina de 12.6 metros cuadrados se arrendó a Alegría Valdez a 13.89 dólares los metros cuadrado, y el espacio de 9 metros cuadrados se arrendó a Patmacor en 13.89 dólares el metro cuadrado.

En Agosto del 2016, Autorepairsa, el segundo cliente más grande en área de ocupación, entregó el local 700 metros cuadrados.

Gracias a la gran acogida del concepto de "La Tejedora Distrito Creativo", se tuvo demanda de una parte de los espacios que dejó Autorepairsa, y a finales de Agosto del 2016, se inició la modificación de los locales del Barber House, Mercado Mixtura, Kangoo Jun, Tinto y Blanco y la Heladería Rosalía Suárez

Durante el 2016, a más de los ocho locales que se modificaron en el segundo piso donde era la bodega de Cepsa, también se adecuaron estos espacios:

1. Se hizo una pared de más de 100 metros para pasarle al horno de Autorepairsa a la mecánica porque se arrendó ese espacio a Mixtura.
2. Patmacor redEXC: se pinta, se pone un baño más, se abren ventanas y área de cafetería
3. Oficina Alegría Valdez: baño y pared divisoria, área de 12.6 m2.
4. Patmacor Bodega: 9 metros cuadrados.
5. Beatfitness: arrendaron el local de Librimundi, e hicieron pocas modificaciones.
6. Barrer House: se colabora para terminar el local de 80 m2.
7. Aerial Fitness: se divide el local de Aerial Fitness de 100 m2 con la nueva bodega de HC que también tiene 100 m2.
8. Se hace jardinera y entrada a los parqueaderos del galpón.

9. Heladería Rosalía Suárez: se colabora para terminar el local de 45 m2.
10. - La Costura 81 m2

Adicionalmente a las modificaciones de locales, se hicieron varias obras como trabajos de jardinería, iluminación y señalización.

Durante todo el 2016 se colaboró con la empresa La Tejedora S.A. en lo que respecta a seguridad, no hubo mayores incidentes; sin embargo por el aumento de locales arrendados fue necesario reforzarla.

A pesar de haber generado pérdida en los balances se han tomado las decisiones necesarias para que en el futuro HILANDERIAS CUMBAYA S.A. y el concepto de LA TEJEDORA DISTRITO CREATIVO den los réditos que los accionistas deben siempre obtener.

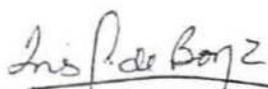
Se ha trabajado en mercadeo a través de las redes sociales, principalmente en Facebook e Instagram. Se ha creado página web [www.hilanderiascumbaya.com](http://www.hilanderiascumbaya.com) que es un excelente recurso para informar a los clientes para poder arrendar. Adicionalmente, se ha invertido en fotografías profesionales y videos informativos.

A pesar de haber generado pérdida en los balances, se han tomado las decisiones necesarias para que todas las adaptaciones y mantenimiento de las antiguas áreas, durante el 2016, sean las que refuerzen el concepto de construcción de comunidades que estamos creando que se llama "La Tejedora Distrito Creativo." Al innovar el concepto de área industrial sin perder su esencia, estamos generando un negocio que ya es exitoso en otras partes del mundo, al transformar espacios industriales en comerciales lo cual es muy atractivo a futuro lo cual generará rentabilidad para los socios.

El terreno de Hilanderías Cumbayá junto con el terreno de La Tejedora S.A. se están convirtiendo en un espacio con mucha demanda para arrendar porque es un lugar con una excelente ubicación, los arrendatarios de HC son por lo general jóvenes emprendedores con energía positiva, quienes están incursionando en negocios de bienestar para el ser humano.

Al consolidarnos con esta nueva comunidad, la expectativa es que el del metro cuadrados de arriendo aumentaría en el futuro porque el cliente busca comunidad, mercadeo, ambiente, seguridad, amabilidad, positivismo, contactos, características que los administradores hemos logrado crear. La atmosfera creada propicia el asentamiento de artistas, empresas y asociaciones relacionadas con la innovación y la creatividad.

Atentamente,



Inés María Jaramillo Cepeda  
Gerente General  
HILANDERIAS CUMBAYA S.A.

## HILANDERIAS CUMBAYA S.A.

### ALCANCE INFORME DE GERENCIA DEL AÑO 2016

Quito, 23 de Julio del 2018

Asunto: Informe de Gerente de los cambios realizados en los Estados Financieros 2016

Por medio de la presente Inés María Jaramillo Cepeda en calidad de representante legal de la empresa Hilanderías Cumbayá S.A. doy a conocer los cambios que se realizaron en el ejercicio 2016 según la reestructuración de los Activos.

En la cuenta:

1.2.08.01 INSTALACION PROPIEDAD DE INVERSIÓN.- se realiza una activación en el Debe por 80.706,25 según revisión de activos; cabe mencionar que es considerado parte del activo según la Norma Internacional de Contabilidad 16 en la cual manifiesta: Un elemento de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si: (a) sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y (b) el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

3.3.04 UTILIDADES RETENIDAS.- se realiza la contrapartida en el Haber por 80.706,25 por efectos de la activación de la cuenta 1.2.08.01 Instalación Propiedad de Inversión.

CUENTA	DEBE	HABER	DETALLE
Instalación Prop Inv	80.706,25		Ajuste reestructuración por activación de gastos 2016
Utilidades retenidas		-80.706,25	

3.3.04 UTILIDADES RETENIDAS.- se realiza el registro en el Debe por 8.016,75 por efectos de lo que se activó en la cuenta Instalación Propiedad de Inversión

1.2.08.02 DEP ACUM INSTAL PROPIEDAD INVER.- se realiza el registro en el Haber por 8.016,75 la Norma Internacional de Información Financiera 16 manifiesta:

Para aplicar un modelo del costo, un arrendatario medirá un activo por derecho de uso al costo: (a) menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor; y (b) ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento especificado en el párrafo 36(c). Un

arrendatario aplicará los requerimientos de la depreciación de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo al depreciar el activo por derecho de uso.

Medición posterior del pasivo por arrendamiento

36 Después de la fecha de comienzo, un arrendatario medirá un pasivo por arrendamiento:

(c) midiendo nuevamente el importe en libros para reflejar las nuevas mediciones o modificaciones del arrendamiento

CUENTA	DEBE	HABER	DETALLE
Utilidades retenidas	8.016,75		Ajuste reestructuración por activación gastos – DEPR 2016
Dep. Acum. Instalaciones		-8.016,75	

3.3.04 UTILIDADES RETENIDAS.- Se realiza el registro al Debe de la cuenta por 5.217,23 por efectos del nuevo Impuesto a la renta a pagar del año 2016.

2.1.05.01 IMPUESTO A LA RENTA.- Se realiza el registro en el Haber de la cuenta por 5.217,23 por efectos de la activación del activo de Instalación Propiedad de Inversión

CUENTA	DEBE	HABER	DETALLE
Utilidades retenidas	5.217,23		Impuestos a la renta 2016
Impuesto renta por pagar		-5.217,23	Pasivo Contingente

2.1.05.01 IMPUESTO A LA RENTA.- Se realiza el registro en el Debe de la cuenta por 5.217,23 por cierre de la cuenta contable por compensación con las retenciones en la fuente del 2016 como crédito tributario a favor de la empresa.

1.1.09.16 RETENCIONES EN LA FUENTE 2016.- Se realiza el registro en el Haber de la cuenta por 5.217,23 por compensación con el impuesto a la renta a pagar del año 2016 por origen de activación del activo Instalación Propiedad de Inversión.

CUENTA	DEBE	HABER	DETALLE
Impuesto renta por pagar	5.217,23		Compensación IR 2016, con Rte Fte
Retenciones Fuente 2016		-5.217,23	

La información con referencia al año 2016 está presentado al SRI con el formulario 101 la respectiva sustitutiva según las correcciones indicadas.

Los cambios realizados están registrados en los Balances Reestructurados según las cuentas mencionadas y con los archivos de soporte de la Empresa de Asesoría ACSE.

Atentamente;

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Inés María Jaramillo Cepeda', with a horizontal line underneath.

Inés María Jaramillo Cepeda

GERENTE GENERAL

HILANDERÍAS CUMBAYA S.A.