



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
LA TEJEDORA S.A. LATESA

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **LA TEJEDORA S.A. LATESA**, que comprenden el estado de situación financiera 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 correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de **LA TEJEDORA S.A. LATESA**, han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que **LA TEJEDORA S.A. LATESA**, debe realizar el análisis actuarial de sus obligaciones con sus empleados tal y como lo establece la sección 28.18 de NIIF para Pymes, hasta la fecha de nuestra emisión de la opinión no se realizó el cálculo de la obligación por este concepto para el año 2016.

Responsabilidades de la Dirección y de los responsables del Gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Dirección es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y

ime



del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección materiales, debida a fraude o error.

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

Los responsables de la Junta de Accionistas de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las

ime



circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, las estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las relevaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

M.A.E. Auditores Ecs. Ltda.

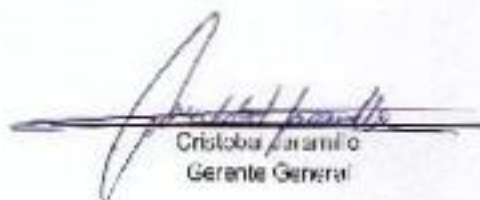
Mayo 18, 2017
RNAE No. 740
Quito, Ecuador

Iván Maldonado
Iván Maldonado

LA TEJEDORA S.A. LATESA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

	INGRESOS	NOTAS	2016 (expresado en U.S. dólares)	2015
Sección 5.6(a)	VENTAS NETAS			
	Arrendos locales		220.250	229.870
Sección 5.11(a)	Menos: Costo de Ventas			
	UTILIDAD BRUTA		<u>250.256</u>	<u>229.870</u>
	Ingreso por reembolso como intermediario			
	GASTOS DE OPERACIÓN:			
Sección 5.11(a) y (b)	Gastos de Administración y Ventas		<u>231.471</u>	<u>203.248</u>
	Menos: Gastos de Operación		<u>231.471</u>	<u>203.248</u>
	UTILIDAD DE OPERACIÓN		<u>18.785</u>	<u>26.622</u>
	OTROS RESULTADOS			
	Otros resultados		<u>7.107</u>	<u>3.281</u>
	UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIONES E IMPTOS.		<u>25.892</u>	<u>29.903</u>
	MENOS:			
	15% Participación de Trabajadores		3.094	4.465
	Impuesto a la renta		4.812	5.592
	Reserva legal		<u>1.717</u>	<u>1.363</u>
	Total		<u>10.442</u>	<u>12.060</u>
Sección 31.11	UTILIDAD LIQUIDA		<u>15.450</u>	<u>17.843</u>


Cristóbal Zamudio
Gerente General


Edwin González
Contador General

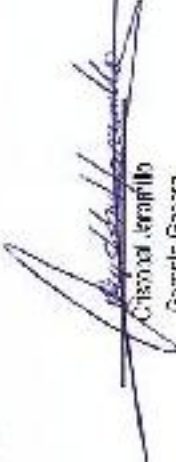
Las notas adjuntas forman parte de estos estados financieros

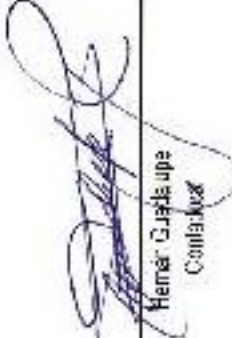
LA TEJEDORA S.A. LATESA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 - 2015

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	ADOPCIÓN NIF PRIMERA VEZ	RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo a 31 de Diciembre del 2015	55.002	300.724	25.400	368	527.732	30.084	17.843	1.361.159
Transferencia resultado ejercicio						17.843	-17.843	-
Utilidad Neta							17.103	-7.103
Reserva Legal			17.17				-17.17	0.35
Pago de dividendos								
Saldo a 31 de Diciembre del 2016	55.002	300.724	27.17	368	527.732	47.927	15.463	1.378.325

Ver notas a los Estados Financieros


Gerardo Garza


Héctor Guadalupe
Contreras

LA TEJEDORA S.A. LATESA

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

Miles de pesos	AÑO 2016	AÑO 2015
(en U.S. dólares)		
Sección 21.12 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	231.856	237.641
Pagado a Proveedores y Empleados y Terceros	-213.329	-163.301
Otros ingresos	-12.252	-16.970
EFFECTIVO USADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5.939	37.610
Sección 21.12 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Propiedades de inversión	32.690	32.601
Adquisición de propiedad planta y equipo	-31.276	-12.621
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	1.584	-39.830
Sección 31.12 FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos y otros pasivos financieros	-5.656	-
EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-5.656	-
Sección 11.12 FLUJO DE CAJA DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO		
SALDO INICIAL DE EFECTIVO	625	2.613
SALDO FINAL DE EFECTIVO	2.492	625

(Continúa...)

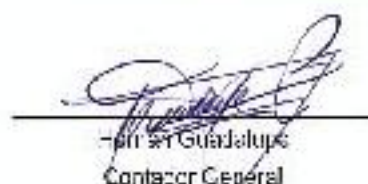
LA TEJEDORA S.A. LATESA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL
EFECTIVO NETO RECIBIDO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

NIF pymes		AÑO 2016	AÑO 2015
		(en U.S. dólares)	
Sección 31.12	Resultado del Ejercicio	15.450	17.843
(+) Gastos que no generan desembolsos de fondos			
	Impuesto a la Renta	4.842	5.592
	Participación trabajadores	3.884	4.465
	Reserva legal	1.717	1.983
	Garancia en ventas activos fijos		
	Depreciación de propiedades y equipos	13.645	4.535
	Flujo neto de Operación	39.534	34.438
Variaciones de Cuentas de Activo y Pasivo Corriente			
	(Aumento)/Disminución de cuentas por cobrar	-18.700	8.071
	(Aumento)/Disminución de otros activos no corrientes	9.128	10.158
	Aumento/(Disminución) de obligaciones financieras corrientes	-	-43
	Aumento/(Disminución) de cuentas por pagar proveedores	-1.160	26.425
	Aumento/(Disminución) de otros pasivos corrientes	-2.398	3.759
	Aumento/(Disminución) de obligaciones acumuladas	2.205	5.253
	Aumento/(Disminución) de otras cuentas por pagar	-1.323	-
	Aumento/(Disminución) de impuestos diferidos aplicación Nifs	-21.414	-50.453
	EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	5.939	37.610


Cristóbal Camacho
Gerente General


Guadalupe Contreras
Contralor General

Ver notas adjuntas a los Estados Financieros

COMPañÍA LA TEJEDORA S.A. LATESA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. OPERACIONES

Compañía LA TEJEDORA S.A., fue constituida en el Distrito Metropolitano de Quito - Ecuador mediante escritura pública otorgada el 05 de diciembre de 1947. Su objeto social comprende: el estudio, diseño arquitectónico e ingeniería para la construcción de edificios, estructuras metálicas y de hormigón para todo tipo y cualquiera clase de proyectos inmobiliarios. Adicionalmente ejecutar obras civiles, industriales, sanitarias.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país al dólar de los Estados Unidos de América.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros de Compañía LA TEJEDORA S.A. LATESA, han sido preparados en U.S. dólares. A partir del año de implementación se presentarán según Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas para su utilización en Ecuador, y representará la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, las que serán aplicadas de manera uniforme.

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF.

Bases de preparación - Los estados de situación financiera han sido preparados conforme a la NIIF para PYMES, aplicando los criterios de materialidad, costo beneficio, devengamiento, costo histórico, valor razonable como costo atribuido, reconocimiento del riesgo del crédito y riesgo de liquidez. Las partidas que componen el Balance fueron analizadas individualmente y las políticas contables que se aplican se encuentran bajo la norma NIIF para PYMES siendo resueltas por la Administración de la Empresa. A continuación se detallan las notas a los Estados de Situación Financiera de las partidas que por la aplicación de NIIF por primera vez (Transición a la NIIF para PYMES, Sección 35); han producido cambios en los Balances. En cumplimiento de la Resolución N.- SC-ICI-CPAIFRS, G.11.007, del 9 de septiembre del 2011, artículo tercero, los ajustes realizados bajo las Normas

Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), fueron conocidos y aprobados por la junta general de socios.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo - El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo de caja, saldos en bancos locales y extranjeros, los depósitos a plazo en entidades financieras locales y extranjeras, las inversiones y los instrumentos financieros. Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Activos Financieros - La Compañía LA TEJEDORA S.A. LATESA, clasifica sus activos financieros en documentos y cuentas por cobrar y deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

a. Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables hasta 30 días plazo, que no cotizan en un mercado activo; vencido este plazo las cuentas generarán un interés implícito por los días de mora, exceptuando las transacciones realizadas con empresas del Estado. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance, que se clasifican como activos no corrientes. Los documentos y cuentas por cobrar incluyen a los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

b. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa.

Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la entidad no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

Propiedad, Planta y Equipo - Serán valorados por el Modelo del Costo, donde los elementos de propiedad, planta y equipo están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación y deterioro; se considera un bien adquirido por la

entidad como propiedad planta y equipo siempre y cuando su costo sea superior a los \$100 (cien dólares con 00/100), cuya vida útil sea mayor a un año y su costo se justifique dentro del estado financiero.

El rubro Propiedad, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Ganancias y Pérdidas.

El costo inicial del terreno, la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del periodo en que se incurren los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso de la maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional de la maquinaria y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas.

Vehículos	5 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Cómputo	3 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integral. Asimismo, el excedente de revaluación que pudiera existir por dicho activo se carga a utilidades retenidas.

Proveedores - Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo. Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa.

Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

Obligaciones con Bancos e Instituciones Financieras - Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los recursos de terceros se valorizan por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. El método de interés efectivo consiste en aplicar la tasa de mercado de referencia para deudas de similares características a la fecha de inicio de la operación sobre el importe de la deuda (neto de los costos necesarios para su obtención).

Los recursos de terceros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Impuestos Diferidos - Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un pasivo o un activo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal, no se contabiliza. El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del estado de situación financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

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

Reconocimiento de Ingresos - Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la entidad y puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor razonable del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

Reconocimiento de Gastos - Los gastos se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengado) es decir cuando se incurren, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Provisiones para Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para

participación a trabajadores y 22% para impuesto a la renta y son registradas en los resultados del año.

Provisión para Jubilación - Se lleva a resultados, en base al correspondiente cálculo matemático actuarial determinado por un profesional independiente.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIF	TÍTULO	Aplicación Obligatoria por el ejercicio
NIF 1	IFRS 1 Activos no Corrientes mantenidos para la venta	Enero del 2016
NIF 9	IFRS 9 Instrumentos Financieros	Enero del 2016
NIF 10	IFRS 10 Estados Financieros Consolidados	Enero del 2016
NIF 11	IFRS 11 Acuerdos conjuntos	Enero del 2016
NIF 12	IFRS 12 Información sobre Participaciones en otras entidades	Enero del 2016
NIF 14	IFRS 14 Medición del Valor razonable	Enero del 2016
NIF 15	IFRS 15 Ingresos de Contratos con Clientes sustituye a NIC 11, 18,	Enero del 2016
NIF 16	IFRS 16 Arrendamientos, Sustituye a NIC 17 y también aplica NIF 15	Enero del 2016
NIC 1	IAS 1 Presentación de Estados Financieros	Enero del 2016
NIC 16	IAS 16 Propiedades, Planta y equipo	Enero del 2016
NIC 19	IAS 19 Beneficios a Empleados	Enero del 2016
NIC 27	IAS 27 Estados Financieros Separados	Enero del 2016
NIC 28	IAS 28 Inversiones en Asociados y Negocios Conjuntos	Enero del 2016
NIC 34	IAS 34 Información Financiera Intermedia	Enero del 2016
NIC 38	IAS 38 Activos Intangibles	Enero del 2016
NIC 39	IAS 39 Instrumentos Financieros, reconocimiento y medición aplica con NIF 9	Enero del 2016
NIC 41	IAS 41 Agricultura	Enero del 2016

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración del Grupo no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo, en razón a que el Grupo no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros en conformidad con NIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos

inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración del Grupo ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenecen el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 Provisiones por obligaciones con terceros** - Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

- 3.3 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios. La administración considera calcular este valor a partir de que sus empleados cumplan 10 años de servicio.

3.4 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos no se revertirán en el futuro, si se considera que los activos y pasivos por impuestos diferidos no son materiales no se incluirá su registro.

3.5 Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración - Algunos de los activos y pasivos de la compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. La Administración de la Compañía ha establecido un comité de valoración, que está encabezada por el contador de la compañía, para determinar las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes al efectivo es como sigue:

EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2015
Caja General	152	295
Bancos ⁽¹⁾	2.340	-
Inversiones	-	330
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	2.492	625

Detalle de Bancos:

	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***
Banco Guayaquil	531
Banco Produbanco	1.809
Total ⁽¹⁾	2.340

5.- CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016	SALDO al 31/12/2015
	*** en dólares ***	*** en dólares ***
Cuentos	25.951	5.113
(-) provision cuentas incobrables	-	-
Subtotal	25.951	5.113
Otras cuentas por cobrar:		
Cuentas por cobrar relacionadas	-	2.138
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	25.951	7.251

6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de activos por impuestos corrientes es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016	SALDO al 31/12/2015
	*** en dólares ***	*** en dólares ***
Retenciones impuesto a la renta (corrientes)	10.762	833
Retenciones en la fuente del IVA (corrientes)	10.295	8.715
Credito Tributario	-	20.712
Impuestos a los consumos especiales	79	2
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	21.136	30.261

7.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de Propiedades y Equipos cobrar es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2015
Vehículo	6.200	6.200
Torrentos	6.630	6.630
Edificios y adecuaciones	121.387	90.782
Muebles y enseres	11.642	11.642
Equipo de Computación	22.210	21.559
	168.070	136.793
Depreciación Acumulada	(34.610)	(20.067)
Deterioro planta y equipo	(6.092)	(8.092)
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	127.368	109.734

Los movimientos de propiedades y equipos son como sigue:

	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2015
Movimiento anual		
Saldo al inicio del año	109.734	41.478
Adiciones via retiros netos	31.270	71.467
Depreciación del año	(13.640)	(3.211)
Saldo al final del año	127.368	109.734

8- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de Propiedades de Inversión es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2015
Torrentos	657.190	657.190
Edificios y adecuaciones	1.036.955	1.036.955
	1.694.151	1.694.151
Depreciación Acumulada	(100.000)	(127.805)
Deterioro planta y equipo	(9.806)	(9.806)
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	1.523.851	1.556.511

9.- PRÉSTAMOS (Porción corriente)

Un resumen de las Obligaciones Financieras es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016	SALDO al 31/12/2015
	*** en dólares ***	
Obligaciones Financieras	8.464	14.120
Subtotal	8.464	14.120
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	8.464	14.120
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	8.464	14.120

10- CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016	SALDO al 31/12/2015
	*** en dólares ***	
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores Locales	45.557	46.530
Subtotal	45.557	46.530
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Obligaciones con el IESS	2.737	2.944
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	48.294	49.474

11. -PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2016	al 31/12/2015
	*** en dólares ***	***
Retenciones en la fuente de impuesto IVA	8.393	2.426
Impuesto a la Renta por pagar	5.062	5.585
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	11.455	9.012

- (1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2012).
- (2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existe un saldo por amortizar de pérdidas tributarias.
- (3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, se utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23% respectivamente.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

12. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía no tienen partes relacionadas durante el año 2016.

13.- OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2016	al 31/12/2015
	*** en dólares ***	
Beneficios sociales	14.555	9.111
Participación empleados por pagar	8.369	7.635
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	22.924	16.746

Participación a Trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2.016 *** en dólares ***	2.015 ***
Saldo al comienzo del año	7.635	3.149
Provision del año	8.369	7.635
Pagos efectuados	7.635	-3.149
Saldo al fin del año	8.369	7.635

14.- OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

CUENTAS	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2015 ***
Jubilación Patronal	2.740	2.740
Despido Intempestivo	4.328	4.328
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	7.068	7.068

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

15.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de Otras cuentas y documentos por pagar largo plazo es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2016	al 31/12/2015
	*** en dólares ***	
Arrendatarios	20.429	31.888
Fabrian Díaz Aguirre	600	600
Pablo Vilacneoes	483	483
Natalia Olivera	852	852
Maria Daniela Almeida	343	-
Subtotal	32.687	33.803
<i>Círas cuentas por pagar</i>		
Marcelo Jaramillo Cepeda	146.567	146.764
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	179.244	180.567

16.-PASIVO CONTINGENTE

Un resumen de pasivo contingente es como sigue:

CUENTAS	SALDO	SALDO
	al 31/12/2016	al 31/12/2015
	*** en dólares ***	
Pasivo contingente	44.823	66.237
CUENTAS	44.823	66.237

17.-INSTUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistema de información, administrados por la Gerencia de Finanzas, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo en las tasas de interés - La compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y tasa variable.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o con ninguna contraparte con características similares. La Compañía define que las contrapartes que tienen características similares son consideradas partes relacionadas. La concentración de riesgo de crédito con alguna otra parte no excedió del 5% de los activos monetarios brutos en ningún momento durante el año.

Riesgo de liquidez - La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

Como parte de esta revisión, el comité considera el costo de capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

18.-PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Un resumen del Patrimonio es como sigue:

	SALDO al 31/12/2016 *** en dólares ***	SALDO al 31/12/2015 *** en dólares ***
Capital social	59.002	59.002
Reserva legal	27.113	25.400
Reserva de capital	300.721	300.721
Reserva facultativa	398	398
Resultado adopción NIIFs primera vez	927.732	927.732
Resultado ejercicio anteriores	47.907	30.064
Resultado del ejercicio	15.450	17.843
Total al 31 de diciembre de 2016 - 2015	1.378.325	1.361.159

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 59.002 participaciones de US\$ 0,01 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por las reservas acumuladas y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

19.-EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo, 18 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Cristóbal Jaramillo
Gerente General



Heidy Guadalupe
Contador General