

## INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de  
**BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA.**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA.**, al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados integrales y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con 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 **BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Al 31 de diciembre de 2017 mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se aprueba la condonación de deuda por US\$ 25,000, de la cuenta por pagar a la accionista Icaza Endara Dolores Margarita, con efecto en el resultado del período 2017.

### 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 y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA. 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 BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA., o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA.

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, debido 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 un error 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.

En el Anexo A, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción que se encuentra en la *página 3*, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

### Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como el informe sobre el cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en las compañías constructoras requerida por el art 27, sección VII, de la codificación de resoluciones de la Superintendencia de Compañías, se emiten por separado.

Quito, 09 de agosto de 2018



Registro en la Superintendencia  
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.  
Socio - Licencia Nro. 2408

## Anexo A

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

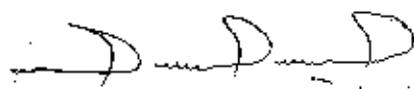
- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido 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 adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.
- 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 Administración, 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 BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA. 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA. deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificado y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA  
 Estado de Situación Financiera  
 Al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	2017	2016
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 4/2.6)	2,588	3,191
Cuentas Comerciales por Cobrar (Nota 5/2.7)	2,523	2,193
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 6/2.7)	1,949	16,457
Proyectos Inmobiliarios (Nota 7/2.8)	811,027	845,159
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 15.1)	20,010	17,232
Otros Activos Corrientes (Nota 8)	437	3,944
	838,534	888,176
 <u>Activos No Corrientes</u>		
Propiedad, Planta y Equipo	8,644	8,644
Depreciación Acumulada	(6,732)	(6,159)
	1,912	2,485
Total Propiedad, Planta y Equipo (Nota 9/2.9)	1,912	2,485
	1,912	2,485
Total Activo No Corriente	1,912	2,485
Total Activos	840,446	890,661

  
 Celeste Icaza  
 Gerente General

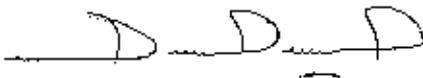
  
 Marcela Toasa  
 Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

**BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

**PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	2017	2016
<b><u>Pasivos Corrientes</u></b>		
Sobregiro Corriente (Nota 10)	7,957	45,362
Obligaciones Financieras (Nota 11/2.11)	-	28,873
Cuentas Comerciales por Pagar (Nota 12/2.12)	8,375	13,936
Cuentas por Pagar Relacionadas Corrientes (Nota 22.1)	4,898	648
Otras Cuentas por Pagar (Nota 13/2.12)	72,927	54,250
Provisiones Corrientes (Nota 14/2.13)	66,636	75,760
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 15.2)	17,456	14,561
Pasivos por Ingresos Diferidos Corrientes (Nota 16)	24,654	9,654
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>202,903</b>	<b>434,092</b>
<b><u>Pasivos No Corrientes</u></b>		
Cuentas por Pagar Relacionadas No Corrientes (Nota 22.1)	423,479	362,994
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 17/2.15)	16,690	16,690
Pasivos por Ingresos Diferidos no Corrientes (Nota 16)	118,809	191,048
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 15.5/2.14)	11,294	14,910
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>570,272</b>	<b>394,594</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>773,175</b>	<b>828,686</b>
<b><u>Patrimonio de los Accionistas (Nota 18)</u></b>		
Capital Social	10,000	10,000
Reserva Legal	1,336	1,228
Resultados Acumulados	55,808	49,659
Resultado Neto del Ejercicio	127	1,088
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>67,271</b>	<b>61,975</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas</b>	<b>840,446</b>	<b>890,661</b>

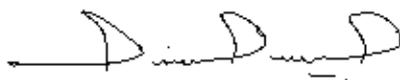
  
**Celeste Icaza**  
Gerente General

  
**Marisol Toasa**  
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA  
 Estado de Resultados Integral  
 Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
<b><u>Ingresos Operacionales</u></b>		
Ingresos Operacionales (Nota 20/2.16)	198,054	304,110
<b><u>Costos de Operación</u></b>		
Costo de Ventas (Nota 21/2.17)	(113,951)	(182,459)
Utilidad Bruta en Ventas	84,103	121,651
<b><u>Gastos Operacionales (Nota 21/2.17)</u></b>		
Gastos de Administración y Ventas	(79,306)	(104,717)
Gastos Financieros	(2,945)	(5,681)
Total Gastos Operacionales	(82,251)	(110,398)
Resultado en Operaciones	1,852	11,253
Resultado Antes de Impuestos a las Ganancias	1,852	11,253
<b><u>Impuestos a las Ganancias (Nota 15.3/2.14)</u></b>		
Gasto de Impuesto a la Renta Corriente	(5,341)	(6,774)
(Gasto)/Ingreso por Impuestos Diferidos	3,616	(3,391)
Total Impuesto a las Ganancias	(1,725)	(10,165)
Resultado Neto del Ejercicio	127	1,088

  
 Celeste Icaza  
 Gerente General

  
 Marisol Fuasa  
 Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

**BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA**  
 Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas  
 Años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016  
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Resultados Acumulados					Resultado Neto del Ejercicio	Total
	Capital Social	Reserva Legal	ORI - Pérdidas o Ganancias Actuales	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados Adopción NIIF		
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2015</b>	10,000	1,228	(2,936)	40,811	9,703	2,081	60,887
Apropiación de Resultados	-	-	-	2,081	-	(2,081)	-
Ajuste de Costo de Periodos Anteriores	-	-	-	149,531	-	-	149,531
Absorción de Pérdidas	-	-	-	(149,531)	-	-	(149,531)
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	-	-	-	-	-	1,088	1,088
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2016</b>	10,000	1,228	(2,936)	42,892	9,703	1,088	61,975
Apropiación de Resultados	-	-	-	1,088	-	(1,088)	-
Apropiación de Reserva Legal	-	108	-	(108)	-	-	-
Ajuste de Impuestos Diferidos Años Anteriores	-	-	-	(6,545)	-	-	(6,545)
Ajuste de Impuesto a Renta Años Anteriores	-	-	-	(8,486)	-	-	(8,486)
Ajuste de Costo Amortizado de Años Anteriores	-	-	-	20,200	-	-	20,200
<b>Resultado Neto del Ejercicio</b>	-	-	-	-	-	127	127
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2017</b>	10,000	1,336	(2,936)	49,041	9,703	127	67,271

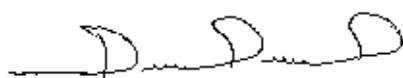
  
 Celeste Icaza  
 Gerente General

  
 Marijol Toasa  
 Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

**BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA**  
**Estados de Flujos de Efectivo**  
**Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	2017	2016
<b><u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u></b>		
Recibido de Clientes	106,081	199,954
Pago a Proveedores y Empleados	(174,897)	(108,099)
Otros Ingresos (Gastos)	19,725	(1,909)
Efectivo Neto (Utilizado en) Proveniente de las Actividades de Operación	(49,091)	89,946
<b><u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u></b>		
Aumento de Obligaciones de Accionistas	77,361	4,726
Pago/Adquisición de Obligaciones en Instituciones Financieras	(28,873)	(96,822)
Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Financiamiento	48,488	(92,096)
(Disminución) del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(603)	(2,150)
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	3,191	5,341
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	2,588	3,191



Celeste Icaza  
Gerente General



Marisol Toasa  
Contadora General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.