

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y 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 2016, 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 2016, 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 periodo 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 2016 mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas se aprueba la absorción parcial de pérdidas acumuladas de US\$ 149,530.95, con la cuenta por pagar a la accionista Icaza Endara Dolores Margarita, adicionalmente se aprueba la condonación de deuda por US\$ 30,000, de la cuenta por pagar a la accionista Icaza Endara Dolores Margarita, con efecto en el resultado del periodo 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 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 verse 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 2016, 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 julio de 2018

Guerra & Asociados

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 planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

IENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Activos Corrientes</u>		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo (Nota 3)	3,191	5,341
Cuentas Comerciales por Cobrar, Neto (Nota 4)	2,193	2,422
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 5)	16,457	42,587
Proyectos Inmobiliarios (Nota 6)	845,159	1,384,038
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 14.1)	17,232	10,458
Otros Activos Corrientes (Nota 7)	<u>3,944</u>	<u>2,734</u>
 Total Activos Corrientes	 888,176	 1,447,580
 <u>Activos No Corrientes</u>		
Propiedad, Planta y Equipo	8,644	8,644
Depreciación Acumulada	<u>(6,159)</u>	<u>(5,583)</u>
Total Propiedad, Planta y Equipo (Nota 8)	2,485	3,061
 Total Activo No Corriente	 <u>2,485</u>	 <u>3,061</u>
 Total Activos	 <u>890,661</u>	 <u>1,450,641</u>


Celeste Icaza
Gerente General

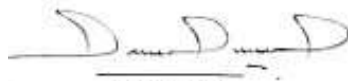

Marisol Toasa
Contadora General

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

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Pasivos Corrientes</u>		
Sobregiro Corriente (Nota 9)	45,362	19,775
Obligaciones Financieras (Nota 10)	28,873	125,695
Cuentas Comerciales por Pagar (Nota 11)	13,936	17,146
Cuentas por Pagar Relacionadas Corrientes (Nota 21.1)	648	7,268
Otras Cuentas por Pagar (Nota 12)	54,250	41,037
Provisiones Corrientes (Nota 13)	75,760	20,308
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 14.2)	14,561	4,652
Pasivos por Ingresos Diferidos Corrientes (Nota 15)	9,654	209,654
Total Pasivos Corrientes	243,044	445,535
<u>Pasivos No Corrientes</u>		
Cuentas por Pagar Relacionadas No Corrientes (Nota 21.1)	362,994	811,269
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 16)	16,690	16,690
Pasivos por Ingresos Diferidos no Corrientes (Nota 15)	191,048	98,988
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 14.5)	14,910	17,272
Total Pasivos No Corrientes	585,642	944,219
Total Pasivos	828,686	1,389,754
<u>Patrimonio de los Accionistas (Nota 17)</u>		
Capital Social	10,000	10,000
Reserva Legal	1,228	1,228
Resultados Acumulados	49,659	47,578
Resultado Neta del Ejercicio	1,088	2,081
Total Patrimonio de los Accionistas	61,975	60,887
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	890,661	1,450,641

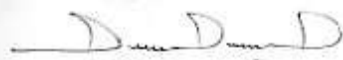

Celeste Icaza
Gerente General


Mariana Roasa
Contadora General

Las 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 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2016	2015
Ingresos Operacionales		
Ingresos Operacionales (Nota 19)	304,110	179,983
Costos de Operación		
Costo de Ventas (Nota 20)	(182,459)	(129,070)
Utilidad Bruta en Ventas	121,651	50,913
Costos Operacionales (Nota 20)		
Costos de Administración y Ventas	(104,717)	(44,996)
Costos Financieros	(5,681)	(2,870)
Total Costos Operacionales	(110,398)	(47,866)
Resultado en Operaciones	11,253	3,047
Resultado Antes de Impuestos a las Ganancias	11,253	3,047
Impuestos a las Ganancias (Nota 14.3)		
Costo de Impuesto a la Renta Corriente	(6,774)	(966)
(Costo)/Ingreso por Impuestos Diferidos	(3,391)	-
Total Impuesto a las Ganancias	(10,165)	(966)
Utilidad Neta del Ejercicio	1,088	2,081



Celeste Icaza
Gerente General



Mariela 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 Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Aportes Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	ORI - Pérdidas o Ganancias Actuales	Resultados Acumulados		
					Resultados Acumulados NIIF	Resultado Neto del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	10,000	500,000	1,228	42,936	33,956	6,855	558,806
Apropiación de Resultados	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación a Cuentas por Pagar	-	(500,000)	-	-	6,855	(6,855)	-
Utilidad Neta Integral	-	-	-	-	-	-	(500,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10,000	-	1,228	42,936	40,811	2,081	2,081
Apropiación de Utilidades	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por Costo de Obras	-	-	-	-	2,081	(2,081)	-
Comunales de Periodos Anteriores	-	-	-	-	149,531	-	149,531
Absorción de Pérdidas	-	-	-	-	(149,531)	-	(149,531)
Utilidad Neta del Ejercicio	-	-	-	-	-	1,088	1,088
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	10,000	-	1,228	42,936	42,892	1,088	61,975


Colette Icaza
 Gerente General


Mariol Tolsa
 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 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2016	2015
<u>Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:</u>		
Efectivo Recibido de Clientes	199,954	98,325
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	(108,099)	(204,091)
Otros Ingresos (Gastos)	(1,909)	(2,870)
Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Operación	89,946	(108,636)
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Inversión:</u>		
Adquisición y Ventas Netas de activos fijos	-	-
Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Inversión	-	-
<u>Flujo Efectivo por las Actividades de Financiamiento:</u>		
Aumento de Obligaciones de Accionistas	4,726	378,300
Pago/Adquisición de Obligaciones en Instituciones Financieras	(96,822)	(266,002)
Efectivo Neto Utilizado en las Actividades de Financiamiento	(92,096)	112,298
(Disminución) Aumento del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(2,150)	3,662
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año:	5,341	1,679
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año:	3,191	5,341

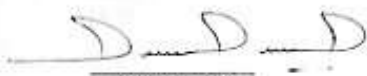

Celeste Icaza
Gerente General


Marisol Toasa
Contadora General

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

BIENES Y SERVICIOS S.A. TERBIENSA,
Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Conciliación de la Utilidad Neta del Ejercicio con el Flujo Utilizado en las Operaciones	2016	2015
Utilidad Neta del Ejercicio	1,088	2,081
Partidas que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	576	2,611
Ajustes Costo Amortizado	-	(51,462)
Impuesto a la Renta	6,774	966
Participación a Trabajadores	1,986	538
Impuestos Diferidos	3,391	-
Condonación de Deuda	(30,000)	-
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
Disminución en Cuentas por Cobrar Comerciales	229	2,187
(Aumento) en Otras Cuentas por Cobrar	(15,850)	(2,567)
Disminución (Aumento) en Inventarios	154,365	(75,498)
(Disminución) en Activos por Impuestos Corrientes	(6,774)	-
(Disminución) Aumento en Otros Activos Corrientes	(1,210)	262
Aumento en Cuentas por Pagar Comerciales	22,377	269
Aumento en Otras Cuentas por Pagar	15,151	-
Aumento en Provisiones Corrientes	2,319	41,064
Aumento en Pasivos por Impuestos Corrientes	3,135	3,296
(Disminución) en Pasivos por Ingresos Diferidos (anticipo de clientes)	(67,611)	(32,383)
Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Operación	89,946	(108,636)


Celeste Icaza
Gerente General


Mariela Toasa
Contadora General

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