



CASTRO MORA ASOCIADOS  
AUDITORES Y CONSULTORES

**INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de  
**Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.**

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

**Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

REPRESENTANTES DE:



Finca miembro de  
**INTEGRA INTERNATIONAL®**  
Your Global Advantage



## CASTRO MORA ASOCIADOS AUDITORES Y CONSULTORES

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración 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 circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las

REPRESENTANTES DE:



Firmo miembro de  
**INTEGRA INTERNATIONAL**  
Your Global Advantage



## CASTRO MORA ASOCIADOS AUDITORES Y CONSULTORES

- respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, 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 Administración 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

### **Informe sobre otros requisitos legales y reguladores**

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de año fiscal 2017, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

**CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.**  
SC - RNAE No. 435

**Carlos M. Castro C. - Sócio**  
**Representante Legal**  
RNC N° 36209

Guayaquil, 27 abril 2018

REPRESENTANTES DE:

**Euroempresarial**  
Auditoría y consultoría de negocios

Firma miembro de  
**INTEGRA INTERNATIONAL®**  
Your Global Advantage

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
 Estados de Resultado Integral

	<b>Años Terminados el 31 de Diciembre</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Por obras <i>(Nota 17)</i>	<b>34,077,576</b>	52,176,094
Por servicios	<b>2,189,712</b>	3,020,838
Costos de venta	<b>(41,764,059)</b>	(51,390,333)
	<b>(5,496,771)</b>	3,806,599
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 18)</i>	<b>(2,707,529)</b>	(3,619,275)
Costos financieros	<b>(825,120)</b>	(278,114)
Reversión de provisión para cuentas dudosas <i>(Nota 5)</i>		-
Otros ingresos	<b>9,951,298</b>	2,157,857
Utilidad antes de impuesto a la renta	<b>921,878</b>	2,067,067
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 14)</i> :		
Impuesto corriente	<b>(251,255)</b>	(454,356)
Impuesto diferido	<b>38,638</b>	(197,047)
Utilidad neta	<b>709,261</b>	1,415,664
Otros resultados integrales:		
Ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	<b>181,468</b>	116,119
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	<b>890,729</b>	1,531,783

Arq. Hernán Molina  
 Gerente General  
*Ver notas adjuntas*

Ing. Deisy Carreño García  
 Contadora General

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Superávit por Revalorización de Propiedades	Otros resultados integrales	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
Al 31 de Diciembre del 2015	2,300,000	1,000	239,851	605,292	436,590	-	3,582,733
Pago de dividendos	-	-	-	(517,267)	-	-	(517,267)
Apropiación	-	-	60,499	(60,499)	-	-	-
Ganancias actuariales	-	-	-	-	-	116,119	116,119
Utilidad neta del año, 2016	-	-	-	1,415,664	-	-	1,415,664
Al 31 de Diciembre del 2016	2,300,000	1,000	300,350	1,443,190	436,590	116,119	4,597,249
Pago de dividendos	-	-	-	(1,236,651)	-	-	(1,236,651)
Impuesto a la renta año 2016	-	-	-	(70,915)	-	-	(70,915)
Apropiación	-	-	134,347	(134,347)	-	-	-
Ajustes, jubilación patronal y desahucio	-	-	-	57,944	-	-	57,944
Ganancias actuariales	-	-	-	-	-	181,468	181,468
Otros	-	-	-	(1,277)	-	-	(1,277)
Utilidad neta del año, 2017	-	-	-	709,261	-	-	709,261
Al 31 de Diciembre del 2017	<b>2,300,000</b>	<b>1,000</b>	<b>434,697</b>	<b>767,205</b>	<b>436,590</b>	<b>297,587</b>	<b>4,237,079</b>

Arq. Hernán Molina  
Gerente General

*Ver notas adjuntas*

Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	35,014,796	53,091,947
Pagado a proveedores y empleados	(51,246,013)	(51,977,018)
Efectivo generado por las operaciones	(16,231,217)	1,114,929
Intereses pagados	(825,120)	(278,114)
Impuesto a la renta pagado	(283,532)	(651,403)
Otros ingresos netos	9,951,298	2,157,857
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(7,388,571)</b>	<b>2,343,269</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Aumento de inversiones financieras	(328,524)	(950,000)
Aumento de propiedades y equipos	(63,102)	(751,429)
Disminución en activos intangibles	4,333	-
Disminución (aumento) en propiedades de inversión	1,052,019	(392,157)
Aumento en inversiones en acciones	(14,044)	-
Disminución (aumento) en otros activos	2,134,065	(1,160,881)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>2,784,747</b>	<b>(3,554,467)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en préstamos a corto y largo plazo	870,966	2,482,377
Pago de dividendos	(1,209,125)	(517,267)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(338,159)</b>	<b>1,965,110</b>
(Disminución) aumento neto en efectivo en bancos	(4,941,983)	753,912
Efectivo en bancos al principio del año	7,453,236	6,699,324
Efectivo en bancos al final del año <i>(Nota 3)</i>	2,511,253	7,453,236
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	709,261	1,531,783
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
ORI ganancias actuariales	-	(116,119)
Provisión para cuentas dudosas	-	937,580
Provisión de beneficios definidos	140,614	162,598
Depreciación de propiedades y equipos	305,599	254,489
Depreciación de propiedades de inversión	38,142	64,760
Amortización de activos intangibles	-	2,167
Gasto por impuesto diferido	1,330,857	197,047
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(3,259,383)	(3,000,731)
Aumento en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(7,593)	(62,549)
Disminución (aumento) en inventarios	445,892	(205,105)
Disminución (aumento) en seguros pagados por anticipado	1,500	(1,500)
Disminución en activos por impuestos corrientes	122,380	119,660
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(10,138,102)	1,426,347
(Disminución) aumento en obligación por beneficios definidos	(274,822)	175,928
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas	4,904,441	(738,080)
(Disminución) aumento en pasivos por impuestos corrientes	(1,707,357)	1,594,994
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>(7,388,571)</b>	<b>2,343,269</b>

Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Ver notas adjuntas

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2017 y 2016

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el diseño, planificación, supervisión, fiscalización y construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 23 de febrero del 2005 con el nombre de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 80 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 6 de abril del 2005. La Compañía comenzó a operar en el 2012.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, Ciudadela Bahía Norte Mz. 57 Solar 1 Edificio Sky Building 6to. Piso

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantenía 2.194 y 1.600 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 15 de marzo del 2017 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de E.U.A como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

<b><u>31 de Diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2017	(0.20%)
2016	1.12%
2015	3.38%
2013	3.67%
2012	2.70%