



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:  
**Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda.**  
25 de septiembre del 2017

### Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda. como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los asuntos mencionados en la sección "bases para la opinión calificada", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda. al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Bases para la opinión calificada

La Administración de la Compañía informa que los estados financieros adjuntos no incluyen los efectos relacionados con el proceso de adopción inicial de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. La Compañía tampoco dispone de la documentación requerida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros relacionada con la planificación del proceso de adopción inicial de dichas Normas.

Los costos directos e indirectos de los proyectos inmobiliarios fueron reconocidos mediante la elaboración de cuadros de asignación de costos que fueron revisados y autorizados por la Administración de la Compañía.

No se nos proporcionó la documentación soporte relacionada con los saldos iniciales del rubro activos fijos ni la evidencia que justifique las tasas utilizadas para determinar la depreciación anual y acumulada del rubro edificaciones. Tampoco se nos proporcionó la documentación soporte de los inmuebles incluidos en el rubro Inventarios.

La modificación a la "NIC-19: Beneficios a empleados" establece que las provisiones para jubilación patronal y desahucio (beneficios laborales post empleo o no corrientes) deben representar el 100% del valor presente de los flujos de efectivo que la entidad estima cancelar por estos beneficios. La tasa de descuento que deberá utilizarse para determinar el valor presente de las provisiones para jubilación patronal y desahucio debe ser equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de alta calidad, negociados en los Estados Unidos de Norteamérica. La moneda, el plazo y los términos de los bonos corporativos de alta calidad son congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo. Los estados financieros adjuntos no reconocen provisiones para jubilación patronal y desahucio.

La cuenta patrimonial resultados acumulados muestra un ajuste de US\$11,469.76 que corresponde a ingresos no reconocidos en el año 2015. Estos valores no devengaron participación laboral e impuesto a la renta en dicho periodo fiscal



A los accionistas de:  
Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda.  
25 de septiembre del 2017  
(continuación)

#### Asuntos relevantes

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado a partir del segundo semestre del año 2015. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana tenemos: i) la caída de precios en el mercado internacional del petróleo y otras materias primas derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países importadores de productos ecuatorianos, ii) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece los precios de los productos ecuatorianos de exportación, iii) las restricciones a las importaciones a través de la creación de un esquema de salvaguardas y derechos arancelarios para proteger la balanza comercial, iv) las pérdidas económicas significativas derivadas del terremoto ocurrido en la costa ecuatoriana en abril del 2016, v) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local, vi) los retrasos en los pagos de las entidades del sector público a favor de sus proveedores de bienes y servicios del sector privado, y, vii) la escases de fuentes de financiamiento y/o altas tasas de interés para obtener recursos monetarios. Los Estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

#### Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

#### Independencia

Somos independientes de la compañía auditada 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.

#### Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Sí, basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

A los accionistas de:  
Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda.  
23 de septiembre del 2017  
(continuación)

Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como 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 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 y los Encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación a los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si 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 las 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 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 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 intencionalmente 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 la Administración de la Compañía, 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 con 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

A los accionistas de:  
**Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda.**  
25 de septiembre del 2017  
(continuación)

llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las 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, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia del auditor.

Entre los eventos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esos eventos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el evento o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un evento no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe de cumplimiento tributario:

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

Informe de cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero:

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía de las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda. S.A. para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos se emitirá por separado.

*BCG Business Consulting Group*

**BCG Business Consulting Group**  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376



**M.B.A. Jefferson Galarza Salazar**  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores  
No. 25987