

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de:  
**Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda.**  
20 de julio del 2019

### Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año 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, 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 posición financiera de Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2018, el desempeño de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### Bases para la opinión calificada

No se nos proporcionó la documentación soporte del rubro activos fijos que fueron adquiridos antes del 1 de enero del 2018. Tampoco se nos proporcionó la documentación soporte de los inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión.

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, deben ser leídos considerando esta circunstancia.

Los costos directos e indirectos asignados a los proyectos inmobiliarios en construcción fueron reconocidos mediante la elaboración de cuadros de distribución de costos que fueron revisados y autorizados por la Administración de la Compañía. No se dispone de un sistema de costos para determinar los montos que deben reconocerse en los inventarios o en el costo de ventas de los estados financieros adjuntos.

Los estados financieros de la Compañía muestran acreedores comerciales por el valor de US\$25,972.52 que no tuvieron movimientos durante más de 12 meses. Durante el año 2018, estas cuentas por pagar fueron reclasificadas como cuentas por pagar a los socios de la Compañía. No se nos proporcionó la documentación soporte de estos pasivos y de su reclasificación.



A los socios de:

**Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda.**

20 de julio del 2019

#### 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 Constructora Cevallos Jácome Cia. Ltda. de conformidad 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 hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

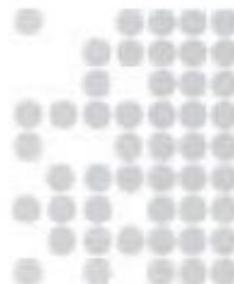
#### Párrafos aclaratorios:

La Administración de la Compañía informa que los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2018 no incluyen los efectos provenientes del 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. La Administración de la Compañía estima que la medición de las propiedades de inversión a su valor razonable (ver párrafo siguiente) mejora la presentación de los estados financieros adjuntos y regula el no reconocimiento de los efectos provenientes del proceso de adopción inicial de las NIIF.

La Administración de la Compañía decidió aplicar el modelo de valor razonable para medir sus propiedades de inversión en los estados financieros emitidos a partir del 1 de enero del 2018. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2017 midieron las propiedades de inversión aplicando el modelo del costo. La Administración de la Compañía decidió cambiar el modelo de medición de las propiedades de inversión considerando que dicho cambio proporciona información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad. Como consecuencia del cambio en la política contable, las propiedades de inversión aumentaron en US\$2.184.982.70, los pasivos por impuestos diferidos aumentaron en US\$533.130.68 y la cuenta patrimonial resultados acumulados aumentó en US\$1.1621.822.02. Los estados financieros adjuntos deben leerse considerando esta circunstancia.

La Administración de la Compañía informa que los ingresos ordinarios del año 2018 dependieron de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento firmado con Otecel S.A.; Los ingresos por arrendamientos reconocidos durante el año 2018 ascendieron a US\$43.382.64, los cuales representan el 100% del total de los ingresos ordinarios incluidos en los estados financieros adjuntos.

Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) requieren la aplicación inicial de la "NIIF-16: Arrendamientos" con fecha 1 de enero del 2019 (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.3). Luego de una evaluación general de los requerimientos de la aplicación inicial de esta nueva norma, la Administración de la Compañía concluyó que no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de aplicación inicial de los requerimientos de clasificación, medición y revelación incluidos en dicha norma.



A los socios de:

**Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda.**

20 de julio del 2019

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando esta circunstancia.

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 Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda., 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.

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

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

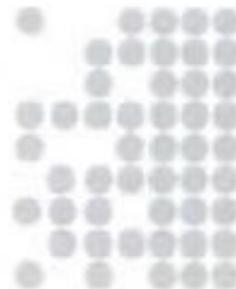
La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), 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 más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

La Administración y los accionistas 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.



A los socios de:  
**Constructora Cevallos Jácome Cía. Ltda.**  
20 de julio del 2019

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 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 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 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.

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.



**BCG Business Consulting Group**  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. 5C.RNAE-376



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