

CONSTRUCENTRO S. A.

Informe de los Auditores Independientes
Junto con los respectivos Estados Financieros auditados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2016

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

CONSTRUCCENTRO S. A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCCENTRO S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección “*Fundamentos de la opinión con salvedades*” de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CONSTRUCCENTRO S. A.** al 31 de diciembre del 2016, 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 con salvedades

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha registrado el costo y valor patrimonial proporcional de las inversiones que mantiene en Metrocentro S. A. y Cofridesa S. A. cuya participación corresponde a 45.50% y 50%, respectivamente.

La Compañía presenta sus propiedades ajustadas a valor razonable por US\$949.490, cuyo valor fue determinado en base al avalúo comercial consignado en el comprobante de pago del impuesto predial.

Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía presenta los costos de edificios y terrenos unificados bajo la cuenta de edificios. Debido a lo comentado, no nos fue posible establecer el efecto que tendría el costo de los terrenos sobre la depreciación anual registrada en los resultados del período, y depreciación acumulada correspondiente.

La Compañía no ha contabilizado el costo de propiedades consistentes en parqueos y departamento ubicados en el edificio VIH-CAR, que según el Registro de la Propiedad pertenecen a la Compañía **CONSTRUCCENTRO S. A.** En consecuencia los activos de la Compañía se encuentran subvaluados.

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”. Somos auditores independientes de **CONSTRUCCENTRO 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 proporcionarnos una base para nuestra opinión calificada.

Otras cuestiones

Los estados financieros de **CONSTRUCCENTRO S. A.**, correspondiente al ejercicio 2015, no fueron sujetas a auditoría por no encontrarse obligada.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno 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.

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, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la 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 la respectiva 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 (NIA) aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos 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 obtuvimos 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.
- Obtuvimos 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, concluimos que no existe 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.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- 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 de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **CONSTRUCCENTRO S. A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Auditbusiness S.A.

No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-713

Johanna Barrios E.
Johanna Barrios E.
Socia

Abril 13, 2018

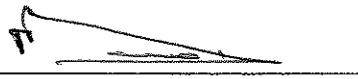
Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	US\$ 955	842
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	6	235.000	220.000
Cuentas por cobrar	7	93.596	43.572
Total activo corriente		<u>329.551</u>	<u>264.414</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, neto	8	905.866	951.770
Total Activos		<u>US\$ 1.235.417</u>	<u>1.216.184</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	268.256	255.811
Gastos acumulados por pagar	10	2.024	1.286
Total pasivos		<u>270.280</u>	<u>257.097</u>
PATRIMONIO			
Capital social	13	800	800
Superávit de revaluación	14	949.490	949.490
Resultados acumulados	15	14.847	8.797
Total patrimonio		<u>965.137</u>	<u>959.087</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>US\$ 1.235.417</u>	<u>1.216.184</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. Pricilla Barakat Isaias
Gerente General


Sr. Jean Arguello Moncada
Contador General

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

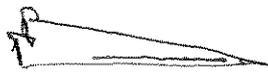
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Ingresos	1 y 16	US\$ 70.000	0
Gastos de operación:			
Gastos de administración	11	73.583	18.870
Gastos financieros		<u>15</u>	<u>0</u>
Total gastos de operación		73.598	18.870
Otros ingresos:			
Intereses ganados		12.276	11.884
Otros ingresos (egresos), neto		<u>-461</u>	<u>0</u>
Total otros ingresos (egresos), neto		11.815	11.884
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta		8.217	-6.986
Impuesto a la renta	12	<u>2.167</u>	<u>0</u>
Resultado integral total del ejercicio		<u>US\$ 6.050</u>	<u>-6.986</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Pricilla Barakat Isaias
Gerente General



Sr. Jean Argüello Moncada
Contador General

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en US\$, sin centavos)

	Nota	US\$	Capital social	Superávit de revaluación	Resultados acumulados			Total
					Reserva de capital	Utilidades acumuladas	Subtotal	
Saldo al 31 de diciembre del 2014			800	0	2.322	13.461	15.783	16.583
Superávit de revaluación	14		0	949.490	0	0	0	949.490
Resultado integral total del ejercicio			0	0	0	-6.986	-6.986	-6.986
Saldo al 31 de diciembre del 2015			800	949.490	2.322	6.475	8.797	959.087
Resultado integral total del ejercicio			0	0	0	6.050	6.050	6.050
Saldo al 31 de diciembre del 2016		US\$	800	949.490	2.322	12.525	14.847	965.137

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. Pricilla Barakat Isaias
Gerente General


Sr. Jean Agustín Montecada
Contador General

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en US\$, sin centavos)

<u>Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 70.000	0
Efectivo pagado a proveedores	-12.486	-4.622
Efectivo pagado a empleados	-11.571	-14.227
Impuesto a la renta pagado	-6.019	0
Intereses ganados	4.687	0
Otros	15.203	403
Efectivo neto provisto por y (utilizado en) las actividades de operación	59.814	-18.446
Flujos de efectivo de las actividades de inversión-		
Aumento de inversiones en certificados de depósitos	-15.000	0
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento-		
Aumento (Disminución) en partes relacionadas	-44.701	18.446
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	113	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	842	842
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>955</u>	<u>842</u>

P A S A N

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015
(Expresado en US\$, sin centavos)

VIENEN

Conciliación de la (utilidad) pérdida del ejercicio con el efectivo y equivalentes
de efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades
de operación

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	US\$ 6.050	-6.986
Partidas de conciliación entre la (utilidad) pérdida del ejercicio y el efectivo y equivalentes de efectivo por (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación	45.904	0
Ingresos devengados de certificados de depósito	-7.589	-11.884
Ajuste de activos	461	19
	<u>38.776</u>	<u>-11.865</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución en otras cuentas por cobrar	2.266	1.930
Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar	12.445	-1.718
Aumento en gastos acumulados por pagar	277	193
Total cambios en activos y pasivos	<u>14.988</u>	<u>405</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación	US\$ <u>59.814</u>	<u>-18.446</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros


Sra. Pricilla Barakat Isaias
Gerente General


Sr. Jean Argüello Moncada
Contador General