

CONSTRUCCENTRO S. A.

Informe de los Auditores Independientes
Junto con los respectivos Estados Financieros auditados
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

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 2017, 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 del asunto descrito 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 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 con salvedades

Al 31 de diciembre del 2017, 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 2017, 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.

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.

Énfasis

Como se menciona en notas de los estados financieros adjuntos, en el año 2017, los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes por US\$81.290 (nota 17). Estos hechos o condiciones, indican incertidumbre que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

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.



AUDITBUSINESS S.A. //

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **CONSTRUCENTRO S. A.**, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.

AuditBusiness S.A.

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


Johanna Barrios
Socia

Febrero 23, 2018 (Excepto por la declaración
de impuesto a la renta)

Guayaquil, Ecuador

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

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

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
<u>Activos</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	US\$ 4.194	955
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	6	252.968	235.000
Cuentas por cobrar	7	151.480	93.596
Total activo corriente		<u>408.642</u>	<u>329.551</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, neto	8	1.037.116	905.866
Total Activos		<u>US\$ 1.445.758</u>	<u>1.235.417</u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	9	488.764	268.256
Gastos acumulados por pagar	10	1.168	2.024
Total pasivo corriente		<u>489.932</u>	<u>270.280</u>
PATRIMONIO			
Capital social	13	800	800
Superávit de revaluación	14	949.490	949.490
Resultados acumulados	15	5.536	14.847
Total patrimonio		<u>955.826</u>	<u>965.137</u>
Total Pasivos y Patrimonio		<u>US\$ 1.445.758</u>	<u>1.235.417</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Sra. Pricilla Barakat Isaías
Gerente General


Sr. Jean Argüello Moncada
Contador General

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Ingresos	1 US\$	98.450	70.000
Gastos de operación:			
Gastos de administración	11	120.106	73.583
Gastos financieros		31	15
Total gastos de operación		<u>120.137</u>	<u>73.598</u>
Otros ingresos:			
Intereses ganados		17.584	12.276
Otros ingresos (egresos), neto		5.635	-461
Total otros ingresos (egresos), neto		<u>23.219</u>	<u>11.815</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		1.532	8.217
Impuesto a la renta	12	<u>10.843</u>	<u>2.167</u>
Resultado integral total del ejercicio	US\$	<u><u>-9.311</u></u>	<u><u>6.050</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Pricilla Barakat Isafas
Gerente General



Sr. Jean Argüello Moncada
Contador General

CONSTRUCCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

	Capital social	Superávit de revaluación	Resultados acumulados			Total
			Reserva de capital	Utilidades acumuladas	Subtotal	
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	800	949.490	2.322	12.525	14.847	965.137
Resultado integral total del ejercicio	0	0	0	-9.311	-9.311	-9.311
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	949.490	2.322	3.214	5.536	955.826

US\$

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



Sra. Pricilla Barakat Isaías
Gerente General



Sr. Jean Arguello Morcada
Contador General

CONSTRUCENTRO S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

<u>Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo</u>	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 98.312	70.000
Efectivo pagado a proveedores	-52.912	-12.486
Efectivo pagado a empleados	-17.674	-11.571
Impuesto a la renta pagado	-11.796	-6.019
Intereses ganados	17.584	4.687
Otros	-6.048	15.203
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	27.466	59.814
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades	-177.154	0
Aumento en inversiones en certificado de deposito	-17.968	-15.000
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	-195.122	-15.000
	<hr/>	<hr/>
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento-		
Aumento en partes relacionadas	170.895	-44.701
	<hr/>	<hr/>
Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	3.239	113
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	955	842
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$ <u>4.194</u>	<u>955</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 2017 y 2016
(Expresado en US\$, sin centavos)

VIENEN

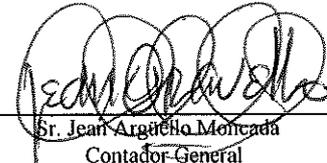
Conciliación de la utilidad (pérdida) del ejercicio con el efectivo y equivalentes de efectivo neto provisto por las actividades de operación

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	US\$ -9.311	6.050
Partidas de conciliación entre la utilidad (pérdida) del ejercicio y el efectivo y equivalentes de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	45.904	45.904
Ingresos devengados de certificados de depósitos	0	-7.589
Ajustes en crédito tributario de impuesto a la renta	1.080	0
Otros ajustes de activos y pasivos	<u>-2.124</u>	<u>461</u>
	44.860	38.776
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar clientes	-138	0
Aumento en otras cuentas por cobrar	-11.047	2.266
Aumento en cuentas por pagar comerciales	1.265	0
Aumento en otras cuentas por pagar	2.804	12.445
Disminución en gastos acumulados por pagar	<u>-967</u>	<u>277</u>
Total cambios en activos y pasivos	<u>-8.083</u>	<u>14.988</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ <u>27.466</u>	<u>59.814</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Sra. Pricilla Barakat Isaias
Gerente General



Sr. Jean Arguñelo Morcada
Contador General