

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.

### Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A. al 31 de diciembre del 2015, fueron auditados por otro auditor cuyo informe de fecha 19 de febrero del 2016, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A. al 31 de diciembre del 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2016, no hemos recibido respuesta a la confirmación enviada a Fideicomiso Compostela.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

## Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. Al 31 de diciembre del 2016, el 100% (2015: 96%) de los ingresos por servicios de dirección técnica son realizados a una relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 2. EMPRESA EN MARCHA.
8. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldos por cobrar con partes relacionadas por US\$459,169 (2015: US\$424,088), como se expone en la Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

## Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

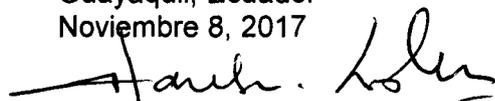
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

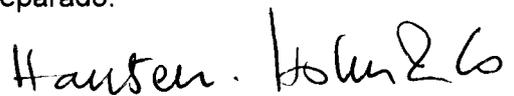
## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de Cumplimiento Tributario de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Noviembre 8, 2017



Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC. RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- 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 y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

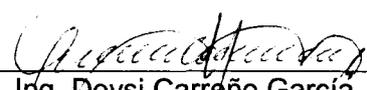
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1,276,412	1,201,529
Cuentas y documentos por cobrar	7	22,918	449,968
Partes relacionadas	8	0	9,642
Total activo corriente		<u>1,299,330</u>	<u>1,661,139</u>
Cuentas y documentos por cobrar	7	269,619	0
Partes relacionadas	8	<u>459,169</u>	<u>414,446</u>
Total activos		<u>2,028,118</u>	<u>2,075,585</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	56,686	262,827
Gastos acumulados	10	57,425	47,757
Impuestos por pagar		<u>87,331</u>	<u>41,096</u>
Total pasivo corriente		<u>201,442</u>	<u>351,680</u>
Obligaciones por beneficios a los empleados	11	24,533	19,085
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	1,200,000	1,200,000
Reserva legal	15	319,792	319,792
Reserva facultativa		1,648	1,648
Reserva de capital		4,812	4,812
Resultados acumulados	15	<u>275,891</u>	<u>178,568</u>
Total patrimonio		<u>1,802,143</u>	<u>1,704,820</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,028,118</u>	<u>2,075,585</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.

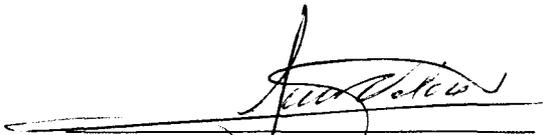
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1 y 16	319,315	700,356
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas		(40,929)	(105,178)
Gastos de administración	13	(263,071)	(427,727)
Gastos de ventas		(26,988)	(584)
Gastos financieros		(645)	(34,021)
Total costos y gastos		<u>(331,633)</u>	<u>(567,510)</u>
Otros ingresos (egresos), neto	14	<u>238,099</u>	<u>55,536</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		225,781	188,382
Participación a trabajadores	12	(33,867)	(28,257)
Impuesto a las ganancias	12	<u>(94,591)</u>	<u>(48,952)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>97,323</u>	<u>111,173</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2014	1,200,000	622,678	319,792	1,648	4,812	813,625	2,962,555
Devolución de aportes a accionista, ver Nota 15. PATRIMONIO		(622,678)					(622,678)
Pago de dividendos, ver Nota 15. PATRIMONIO						(746,230)	(746,230)
Utilidad neta del ejercicio						111,173	111,173
Saldos a diciembre 31, 2015	1,200,000	0	319,792	1,648	4,812	178,568	1,704,820
Utilidad neta del ejercicio						97,323	97,323
Saldos a diciembre 31, 2016	1,200,000	0	319,792	1,648	4,812	275,891	1,802,143

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General



Ing. Deysi Carreño García  
Contadora

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.

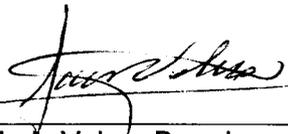
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Recibido de clientes	319,315	2,223,959
Pagado a proveedores y empleados	(604,881)	(1,074,243)
Intereses pagados	0	(28,924)
Intereses ganados	5,146	99,371
Otros ingresos, neto	345,661	43,519
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>65,241</u>	<u>1,263,682</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Inversiones financieras	0	956,460
Otros activos	0	316,461
Cuentas por cobrar y otros	0	(137,154)
Partes relacionadas	9,642	1,495,309
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	<u>9,642</u>	<u>2,631,076</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Dividendos pagados	0	(746,230)
Obligaciones bancarias	0	(1,537,088)
Partes relacionadas	0	(73,296)
Devolución de aportes	0	(358,832)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>0</u>	<u>(2,715,446)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	74,883	1,179,312
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	1,201,529	22,217
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	1,276,412	1,201,529

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	97,323	111,173
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Participación de trabajadores e impuesto a las ganancias	128,458	77,209
Obligaciones por beneficios a los empleados	5,448	2,984
Baja de anticipos a proveedores	449,968	0
Provisión de intereses	(22,918)	0
Valoración de cuentas por cobrar	(314,342)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	0	1,494,252
Otros activos	0	(12,602)
Cuentas por pagar y otros	(206,141)	(93,355)
Impuestos por pagar	(48,356)	(188,760)
Obligaciones por beneficios a los empleados	(24,199)	(127,219)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>65,241</u>	<u>1,263,682</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Arq. Luis Valero Brando  
Gerente General

  
Ing. Deysi Carreño García  
Contadora