

CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.

Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de Diciembre de 2017

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	7
Estados de Resultados Integrales	9
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	10
Estados de Flujos de Efectivo.....	11
Notas a los Estados Financieros.....	13

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Socios de
CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de “Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos que a nuestro juicio profesional fueron de mayor importancia para la auditoría de los estados financieros del año 2017. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre ellos. No presentamos una opinión separada sobre dichos asuntos. Para el asunto que se incluye a continuación, se proporciona una descripción de cómo en nuestra auditoría se cubrió dicho asunto en ese contexto.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en nuestro informe en la sección Responsabilidades del auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros que tienen relación con estos asuntos. Consecuentemente, nuestra auditoría incluye la realización de procedimientos diseñados para responder a nuestra evaluación de riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos desarrollados para cubrir el asunto que se describe a continuación, proporcionan la base para nuestra opinión de la auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Emisión de obligaciones

La compañía ha visto en la emisión de obligaciones y titularización de flujos futuros una oportunidad de obtención de liquidez a un menor costo financiero que el obtenido a través de las entidades financieras por lo que:

El 30 de diciembre de 2015 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS-INMV-DNAR-15-0005376 autorizó la emisión de obligaciones por US\$ 7.000.000 en un período de 720 días que vence el 18 de abril del 2018 colocados en su totalidad en un plazo aproximado de dos años.

El 15 de septiembre de 2017 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.INMV.DNAR.17.00020606 autorizó la emisión de obligaciones por US\$ 15.000.000 divididas en 3 clases A por US\$ 5.000.000 (período de 1800 días con vencimiento el 25 de septiembre del 2022), B por US\$ 5.000.000 (período de 1440 días con vencimiento el 26 de septiembre del 2021) y C por US\$ 5.000.000 (período de 1080 días con vencimiento el 26 de septiembre del 2020) colocados en su totalidad en un plazo aproximado de dos meses.

Este asunto es importante para nuestra auditoría por la materialidad de los montos involucrados, así como las garantías para cubrir cada una de estas obligaciones y el respaldo que estas tienen con la constitución de los Fideicomisos.

La revelación y desglose de las obligaciones se encuentra presentada en la nota 23 de los estados financieros adjuntos.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el riesgo significativo en relación con la emisión de obligaciones incluyeron entre otros: La revisión del prospecto de la oferta pública aprobada y las colocaciones efectuadas en el año 2017; la revisión de la respuesta a la confirmación de los valores colocados a través de la casa de valores; la aplicación de pruebas de valuación al costo amortizado para las colocaciones realizadas al 31 de diciembre del 2017.

Estimación para deterioro de cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registra una estimación deterioro de cuentas por cobrar por US\$6.355.441 establecida mediante la evaluación de la gerencia de la compañía, considerado el riesgo de recuperación de dichas cuentas de acuerdo a su vencimiento. La determinación de si una cuenta es recuperable, involucra el juicio de la gerencia de la compañía sobre la antigüedad de los saldos, tipo de cliente, existencia de litigios, evaluación de las garantías reales recibidas, histórico de recuperación de acuerdo a su antigüedad, entre otros factores.

Este asunto es importante para nuestra auditoría por el alto nivel de juicio de la gerencia y la materialidad de los montos involucrados.

Hemos probado la antigüedad de saldos sobre los cuales no se ha reconocido provisión alguna para verificar la existencia de indicadores de deterioro, incluyendo la revisión de cobros posteriores al cierre del año, así como las comunicaciones y acuerdos mantenidos con clientes sobre fechas esperadas de pago. Seleccionamos además una muestra de ítems significativos de cuentas por cobrar sobre las cuales se registró una provisión por deterioro y comprendimos los motivos que soportan la estimación de la gerencia, para lo cual verificamos si los saldos se encontraban vencidos, la existencia real de garantías recibidas, documentación legal sobre acciones de cobro, y cobros posteriores hasta el cierre de nuestros procedimientos de auditoría.

En la nota 7 a los estados financieros adjuntos se muestra un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.**, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible 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.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

La administración de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno determinado por 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 una empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia de la Compañía es responsable de vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros además:

- 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 que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones falsas 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 parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no 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. Si concluimos que existe una incertidumbre material, somos requeridos de llamar 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 futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo sus 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 **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.** respecto a, entre otros asuntos, el alcance, el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría, en caso de existir.

De los asuntos comunicados a la administración, determinamos los que fueron más significativos para la auditoría de los estados financieros de ese año y por lo tanto fueron considerados como asuntos claves de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría, a menos que alguna disposición legal o reglamentaria prohíba revelar públicamente esos asuntos; o, cuando en circunstancias extremadamente inusuales, determinemos que algún asunto no debería ser comunicado en nuestro informe, debido a que las consecuencias adversas de hacerlo son mayores a los beneficios del interés público de dicha comunicación.

Otros asuntos

Los estados financieros de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 17 de marzo de 2017, incluye una opinión con salvedades, sobre la contingencia en el cálculo del 15% para participación a trabajadores por US\$ 231.733, debido a que en la base del cálculo de este beneficio no se incluye la utilidad generada por la venta de un inmueble realizado durante el año 2016.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía **CORPORACIÓN JARRÍN HERRERA CIA. LTDA.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017 requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Quito, Abril 25 del 2018



Registro en la Superintendencia de
Compañías N. 665



Marcelo Toapanta Gallardo, C.P.A.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 17-137