

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISA:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISA, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISA, al 31 de diciembre del 2018 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISA, 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 este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

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 Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye la referida 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 esta 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 Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISA, Es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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 empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

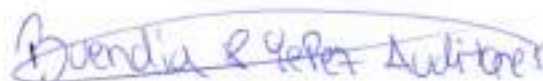
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, se aplica el juicio profesional y manteniendo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- 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 estos 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 un 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 la 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 y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que se llame la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Guayaquil, 19 de abril del 2019



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 1156



Luis Buendía M.
Socio
No. De Licencia profesional: 12563

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISIA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	121,131	458,718
Cuentas por cobrar	4	1,182,237	2,031,166
Pagos anticipados	5	420,505	339,656
Impuestos por recuperar	8	43,304	52,398
Total activos corrientes		<u>1,767,177</u>	<u>2,881,938</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad, maquinarias y equipos	6	<u>5,910,641</u>	<u>5,933,389</u>
TOTAL		<u>7,677,818</u>	<u>8,815,327</u>

Ver notas a los estados financieros



Econ. Jorge Villena M.
Representante Legal



CBA: Vicente Cueva
Contador

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

PASIVOS Y PATRIMONIO

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios		-	1,171
Cuentas por pagar	7	870,706	1,303,285
Obligaciones financieras	11	400,000	768,638
Impuestos corrientes	8	8,604	5,650
Obligaciones acumuladas	10	24,061	26,377
Otros pasivos		<u>301,521</u>	<u>162,379</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,604,892</u>	<u>2,267,450</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos		9,064	9,397
Otros Pasivos		<u>1,214,020</u>	<u>1,682,423</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,223,084</u>	<u>1,691,820</u>
Total pasivos		<u>2,827,976</u>	<u>3,959,320</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	12	3,608,840	3,608,840
Reservas		1,020,099	1,006,692
Resultados acumulados		<u>220,903</u>	<u>240,475</u>
Total patrimonio		<u>4,849,842</u>	<u>4,856,007</u>
TOTAL		<u>7,677,818</u>	<u>8,815,327</u>

Ver notas a los estados financieros


Econ. Jorge Villena M.
Representante Legal


CBA. Vicente Cueva
Contador

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital	Reservas		Resultados	
	<u>social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Superavit por revaluo</u>	<u>acumulados</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
ENERO 1, 2017	3,608,840	5,954	1,000,738	187,338	4,802,870
Otros ajustes				(2,800)	(2,800)
Otro resultado integral				(3,099)	(3,099)
Utilidad del año	-	-	-	59,035	59,035
DICIEMBRE 31, 2017	<u>3,608,840</u>	<u>5,954</u>	<u>1,000,738</u>	<u>240,475</u>	<u>4,856,006</u>
Otros ajustes				(51,490)	(51,490)
Reserva legal		13,407		(13,407)	-
Utilidad del año	-	-	-	45,325	45,325
Diciembre 31, 2018	<u>3,608,840</u>	<u>19,361</u>	<u>1,000,738</u>	<u>220,903</u>	<u>4,849,842</u>

Ver notas a los estados financieros

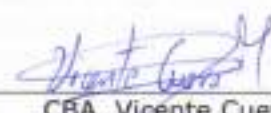

Econ. Jorge Villena M.
Representante Legal


CBA. Vicente Cueva
Contador

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA J. VILLENA S. A. CONSTRUINVISIA**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Año terminado	
	<u>31/12/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	3,301,696	1,864,659
Pagos a proveedores y otros	(3,171,507)	(2,243,398)
Impuesto	<u>10,569</u>	<u>(69,228)</u>
Efectivo neto recibido en las actividades de operación	<u>140,758</u>	<u>(447,968)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos, muebles y enseres	<u>(9,609)</u>	<u>(67,712)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(9,609)</u>	<u>(67,712)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Prestamos	<u>(468,736)</u>	<u>667,615</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(468,736)</u>	<u>667,615</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento o disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(337,587)	151,935
Saldos al inicio del año	<u>458,718</u>	<u>306,783</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>121,131</u>	<u>458,718</u>

Ver notas a los estados financieros


Econ. Jorge Villena M.
Representante Legal
CBA, Vicente Cueva
Contador