

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios:

**ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.**

15 de marzo de 2018

### Opinión del auditor

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los ajustes que pudieran resultar del asunto mencionado en la sección "Fundamentos de la opinión" los estados financieros mencionados en el párrafo anterior, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A. al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### Fundamentos de la opinión

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, no han sido auditados. Nuestro alcance no incluyó una revisión detallada con todos los procedimientos que nos permita obtener una evidencia y poder emitir una opinión. Por lo tanto no emitimos una opinión sobre los mencionados estados financieros.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

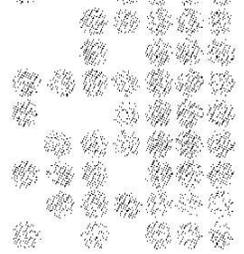
### Independencia

Somos independientes de ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A., de conformidad 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 hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### Párrafos aclaratorios:

Las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) requieren la aplicación inicial de la "NIIF-9: Instrumentos financieros" y la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes" con fecha 1 de enero del 2018 (Ver comentarios adicionales en el literal b) de la Nota 2.3). Luego de una evaluación general de los requerimientos de aplicación inicial de estas nuevas normas, la Administración de la Compañía concluyó que no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de aplicación inicial de los requerimientos de clasificación, medición y revelación incluidos en dichas normas.

Nuestra opinión no es calificada por estos asuntos. Los estados financieros adjuntos, deben ser leídos considerando estas circunstancias.



#### Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores que fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A., no incluye dicha 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 el informe anual de los Administradores, 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.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

#### Responsabilidades de la Administración de la Compañía en relación a los estados financieros:

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la 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 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 más realista para evitar el cierre de sus operaciones

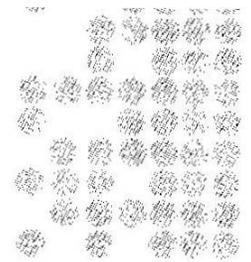
La Administración y los socios son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

#### Responsabilidades de los auditores en relación a 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, debido a fraude o 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 las 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 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos 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 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 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 intencionalmente erróneas 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 la Administración de la Compañía, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o con 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, se requiere que llamemos 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 futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe de cumplimiento tributario:

Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

BCG Business Consulting Group

**BCG Business Consulting Group**  
del Ecuador Cía. Ltda.  
Registro Nacional de Auditores  
Externos No. SC.RNAE-376

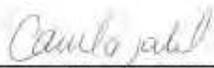


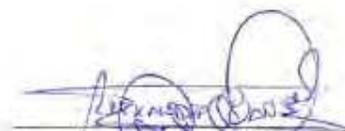
**C.P.A. Andrea Terán**  
Socio División de Auditoría  
Registro Nacional de Contadores

**ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<b><u>Al 31 de diciembre del:</u></b>	
	<b><u>Nota:</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes	6	41,014.75	47,749.11
Deudores comerciales	7	287,770.00	269,615.23
Otras cuentas por cobrar	8	28,333.57	26,328.93
Activos por impuestos corrientes	9	19.90	24,925.73
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>357,138.22</b>	<b>368,619.00</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, planta y equipo	10	165,798.20	174,610.23
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>165,798.20</b>	<b>174,610.23</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>522,936.42</b>	<b>543,229.23</b>

		<b><u>Al 31 de diciembre del:</u></b>	
		<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Acreedores comerciales	11	9,389.70	9,190.15
Otras cuentas por pagar	12	1,230.52	1,303.20
Obligaciones laborales	13	8,516.20	19,686.81
Pasivos contractuales		963.80	963.80
Pasivos por impuestos corrientes	14	4,449.19	28,510.98
Provisiones	15	221,406.40	221,406.40
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>245,955.81</b>	<b>281,061.34</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Deudas con partes relacionadas	16	133,669.71	133,669.71
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>133,669.71</b>	<b>133,669.71</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>379,625.52</b>	<b>414,731.05</b>
<b>PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)</b>			
Capital social	17	10,000.00	10,000.00
Aportes para futuras capitalizaciones	18	12,046.52	12,046.52
Resultados acumulados	19	121,264.38	106,451.66
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>143,310.90</b>	<b>128,498.18</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>522,936.42</b>	<b>543,229.23</b>

  
 Arq. Camila Jalil  
 Gerente General

  
 Ing. Alexandra Baño  
 Contador General

**ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<b><u>Al 31 de diciembre del:</u></b>	
		<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Ingresos ordinarios	<b>20</b>	65,995.00	361,513.88
Costos operativos	<b>21</b>	(993.06)	(206,865.45)
Utilidad (pérdida) bruta		<hr/> 65,001.94	<hr/> 154,648.43
Gastos de venta	<b>22</b>	(2,599.83)	(2,553.62)
Gastos Administrativos	<b>23</b>	(43,176.16)	(57,552.70)
Utilidad (pérdida) operativa		<hr/> 19,225.95	<hr/> 94,542.11
Movimiento financiero	<b>24</b>	(14.04)	(45.13)
<i>Gastos financieros</i>		(14.04)	(45.13)
Otros ingresos y egresos	<b>25</b>	50.00	656.30
<i>Otros ingresos</i>		50.00	656.30
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		<hr/> 19,261.91	<hr/> 95,153.28
Impuesto a la renta	<b>14</b>	(4,449.19)	(28,510.98)
Utilidad (pérdida) Neta		<hr/> 14,812.72	<hr/> 66,642.30

  
 Arq. Camila Jalil  
 Gerente General

  
 Ing. Alexandra Baño  
 Contador General

**ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<b>Capital social</b>	<b>Aportes para futuras capitalizaciones</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Pérdidas acumuladas</b>	<b>Ganancia neta del periodo</b>	<b>Total patrimonio neto</b>
<b>SALDOS AL 1 DE ENERO DEL 2016</b>	<b>10,000.00</b>	<b>12,046.52</b>	<b>6,019.20</b>	<b>(19,500.01)</b>	<b>53,290.17</b>	<b>61,855.88</b>
Distribución de los resultados del año anterior			53,290.17		(53,290.17)	-
Resultados netos del periodo que se informa					66,642.30	66,642.30
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>	<b>10,000.00</b>	<b>12,046.52</b>	<b>59,309.37</b>	<b>(19,500.01)</b>	<b>66,642.30</b>	<b>128,498.18</b>
Distribución de los resultados del año anterior			66,642.30		(66,642.30)	-
Resultados netos del periodo que se informa					14,812.72	14,812.72
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	<b>10,000.00</b>	<b>12,046.52</b>	<b>125,951.67</b>	<b>(19,500.01)</b>	<b>14,812.72</b>	<b>143,310.90</b>

  
 Arq. Camila Jalil  
 Gerente General

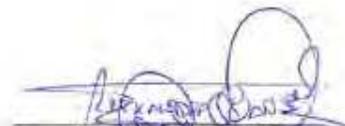
  
 Ing. Alexandra Baño  
 Contador General

**ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	47,840.23	180,156.29
Pagado a proveedores	(8,054.64)	(86,049.09)
Pagado por obligaciones laborales	(38,929.61)	(43,043.23)
Pagado por intereses	(14.04)	(45.13)
Pagado por impuesto a la renta	(3,605.15)	(7,214.27)
Recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	(621.36)	11,660.27
Recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	(72.68)	(356.18)
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación</b>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> (3,457.25)	85,108.66
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>		
Recibido de partes relacionadas	-	112,905.83
Pagado a partes no relacionadas	(509.17)	(287.15)
Recibido de la venta de propiedades, planta y equipo	-	7,000.00
Pagado en la compra de propiedades, planta y equipo	(2,767.94)	(144,000.00)
<b>Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión</b>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> (3,277.11)	(24,381.32)
<b>Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año</b>	(6,734.36)	60,727.34
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	47,749.11	(12,978.23)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> <b>41,014.75</b>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/> <b>47,749.11</b>



Arq. Camila Jalil  
Gerente General



Ing. Alexandra Baño  
Contador General

**ARQUIHABITAR INMOBILIARIA C.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Resultados del año (antes de participación laboral e impuesto a la renta)	14,812.72	66,642.30
<b>Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan</b>		
Depreciación de propiedades, planta y equipos	11,579.97	11,272.42
Impuesto a la renta del año	4,449.19	28,510.98
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Deudores comerciales	(18,154.77)	34,836.70
Otras cuentas por cobrar	(1,495.47)	33,166.26
Activos por impuestos corrientes	24,905.83	8,684.95
Acreedores comerciales	199.55	(64,755.60)
Otras cuentas por pagar	(72.68)	(356.18)
Obligaciones laborales	(11,170.61)	(2,535.03)
Pasivos por impuestos corrientes	(28,510.98)	(15,899.22)
Provisiones	-	(14,458.92)
<b>Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación</b>	<u>(3,457.25)</u>	<u>85,108.66</u>



Arq. Camila Jalil  
Gerente General



Ing. Alexandra Baño  
Contador General