

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de:
ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A.

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y sus correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa 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 efectos de los asuntos descritos en la sección "*Fundamentos de la opinión con salvedades*", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A.** al 31 de diciembre del 2016, 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

No presenciamos la toma de los inventarios físicos de inmuebles al 31 de diciembre del 2016 y el grado de terminación de los mismos, debido a que tal fecha fue anterior a nuestro compromiso como auditores de la Compañía.

La Compañía no nos ha proporcionado el auxiliar de inventarios de inmuebles al 31 de diciembre del 2016, por un valor de US\$ 10,162,897. Con fecha 7 de agosto del 2017 realizamos la constatación física de estos activos, sin embargo, la falta de dicho auxiliar no nos permitió determinar el número de viviendas disponibles para la venta y aquellas que aún estén en proceso con su respectivo costo unitario, a esa fecha.

No nos fueron proporcionados los auxiliares de las siguientes cuentas contables: anticipos proveedores por US\$ 290,029 y anticipos recibidos por US\$ 7,542,080, por lo tanto, no pudimos revisar los proveedores y clientes que componen los saldos de estas cuentas, las fechas de pago y recepción de los anticipos y no pudimos aplicar otros procedimientos de auditoría para determinar la razonabilidad de estas cuentas.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene registrados en sus estados financieros, obligaciones por un monto de US\$ 335,726; valores que corresponden a préstamos contratados con terceras personas, de los cuales no se dispone de algún contrato de deuda que justifique el registro y propiedad de estos pasivos.

De acuerdo a la confirmación recibida del Banco de Desarrollo del Ecuador, hemos determinado una diferencia de US\$ 343,742; entre el saldo contable de la obligación mantenida con esta entidad (US\$ 529,547) y el valor confirmado (US\$ 873,289). La diferencia presentada corresponde a los dineros entregados a la compañía relacionada Serracit S.A. para el proyecto inmobiliario Ciudad Serrana, valores de los cuales no se dispone de algún documento por escrito donde se especifique que esa parte de la deuda fue transferida a esta compañía.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección *“Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”*. Somos independientes de ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A., de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Excepto por las cuestiones descritas en la sección **“Fundamentos de la opinión con salvedades”** no existen otras cuestiones clave de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra cuestión

Los estados financieros de ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A. al 31 de diciembre del 2015 fueron auditados por otro auditor el cual expresó una opinión limpia sobre esos estados financieros.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel 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), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, 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, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando exista.

Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un error 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 adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la utilización adecuada del principio de negocio en marcha por parte de la Administración y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos 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 sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos 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 ser causa de 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 de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de ejecución 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.

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 hemos comunicado 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Unidad de Análisis Financiero

Tal como se explica en la Nota 23 a los estados financieros adjuntos, informamos que la compañía **ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A.**, cuyo objeto social es brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura y, en general servicios relacionados a todos los afines a la construcción y al giro inmobiliario; se encuentra obligada a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la documentación requerida en el artículo 5 de la Ley orgánica de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos. En cumplimiento a la referida Ley y al artículo 32 de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No.SCV.DSC.14.009 del 30 de junio del 2014, adjuntamos al presente informe, el resultado de la aplicación de los procedimientos previamente convenidos, definidos en la Resolución No.SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de fecha 26 de mayo del 2015. El informe de cumplimiento de los procedimientos previamente convenidos, fueron realizados con la información preparada por **ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A.** Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aplicables a trabajos de procedimientos convenidos. La responsabilidad y suficiencia de los procedimientos convenidos es de la Administración de la Compañía.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **ARQPLANDES ARQUITECTURA, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Auditsolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.

AuditSolver Auditores y Contadores Cía. Ltda.
SC. RNAE No. 750

Quito - Ecuador
Agosto 17, 2017

Christian Valenzuela
Socio