



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.
Guayaquil, 31 de Mayo del 2018

a. Informe sobre la Auditoría de los estados financieros –

Opinión con salvedades –

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2017, el estado de 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.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección *Fundamento de la Opinión con Salvedades* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** al 31 de Diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión con salvedades –

3. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía no ha podido determinar los valores razonables de los activos inmobiliarios al 31 de Diciembre del 2017, los cuales se estiman significativos considerando las características, ubicación geográfica y valores referenciales de mercado de dichos bienes a esa fecha. Las Normas Internacionales de Información Financiera establecen que los activos inmobiliarios se presenten a valor razonable al cierre de cada ejercicio y su efecto se reconozca en el resultado del período, en consecuencia los activos inmobiliarios, la Utilidad del ejercicio y los Resultados acumulados al 31 de Diciembre del 2017, están subvaluados en montos que no hemos podido cuantificar.
4. A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía se encuentra analizando los saldos y transacciones con sus Compañías y Partes Relacionadas al 31 de Diciembre de 2017, en consecuencia no hemos podido enviar solicitudes de confirmación de saldos y transacciones con Cuentas por Pagar a Compañías relacionadas por US\$1.489.285, a dicha fecha. En consecuencia, no hemos podido satisfacernos de la razonabilidad, exigibilidad y vencimientos, así como de los efectos económicos y tributarios si los hubiere del asunto descrito anteriormente.

A los Señores Accionistas de
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.
Guayaquil, 31 de Mayo del 2018

5. Hemos realizado nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo 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 auditoria que hemos obtenido es suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Independencia –

6. Somos independientes de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados financieros –

7. La Administración de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de Empresa en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
9. La Administración de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoria de los Estados financieros –

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones significativas, 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 Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión significativa cuando existe. Las distorsiones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativos si, de forma individual o en conjunto, puedan preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estos estados financieros.



A los Señores Accionistas de
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.
Guayaquil, 31 de Mayo del 2018

11. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- 11.1. Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones significativas 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 una distorsión significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una distorsión significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
 - 11.2. 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 Compañía.
 - 11.3. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
 - 11.4. Concluimos sobre la adecuada utilización, por la Administración de la Compañía, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** para continuar como Empresa 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.
 - 11.5. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** deje de ser una Empresa en funcionamiento.
 - 11.6. 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 subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
 - 11.7. Somos los únicos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía, lo que permite la emisión de nuestra opinión de auditoría con salvedades.



A los Señores Accionistas de
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.
Guayaquil, 31 de Mayo del 2018

12. Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría, planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- b. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios –
1. De acuerdo a disposiciones vigentes del Servicio de Rentas Internas (SRI) se emite por separado el Informe sobre el Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017.
 2. El Informe sobre el Cumplimiento de las Normas y Medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos por parte de **ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.** por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017, se emite por separado.

Excecon Cía. Ltda.
Registro Nacional de Auditor Externo
en la Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros - RNAE No.594

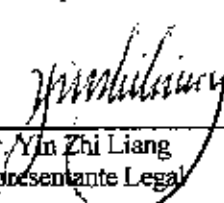
Alfredo Porras Limones
CPA Alfredo Porras Limones
Socio de Auditoría
Licencia Profesional No.7497

ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	20.970	-
Documentos y cuentas por cobrar			
Clientes	7	71.475	21.816
Compañías y partes relacionadas	13	35.635	22.500
Otras	8	61.951	191.024
		169.061	235.340
Activos no corrientes mantenido para la venta		-	677.961
Activos pagados por anticipado		-	2.823
Total del activo corriente		190.031	916.124
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activo inmobiliario, neto	10	1.811.847	1.002.009
Activo fijo, neto	9	4.666	2.573
Total del activo no corriente		1.816.513	1.004.582
Total del Activo		2.006.544	1.920.706

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Representante Legal


Ing. Marco Terán
Contador

ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Pasivo</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVO CORRIENTE			
Documentos y cuentas por pagar			
Compañías relacionadas	13	1,489,285	1,383,703
Proveedores		14,916	-
Otras		12,312	11,000
		<u>1,516,513</u>	<u>1,394,703</u>
Impuesto a la renta	11	<u>6</u>	<u>13</u>
Total del pasivo corriente		<u>1,516,519</u>	<u>1,394,716</u>
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		490,025	525,990
Total del Pasivo y Patrimonio		<u><u>2,006,544</u></u>	<u><u>1,920,706</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Representante Legal


Ing. Marco Terán
Contador

ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias:			
Servicios de alquiler		104.448 ✓	29.900
Otros Ingresos		1.315	49.500
		<u>105.763</u>	<u>79.400</u>
Gastos de operación			
Amortización y depreciaciones	9 y 10	(105.538)	(52.316)
Mantenimiento y reparaciones		(25.226)	(11.297)
Impuestos, contribuciones y otros		(7.678)	(12.534)
Servicios públicos		(4.760)	(1.668)
Otros		(3.573)	(1.169)
Honorarios profesionales y dietas		(168)	(300)
Suministros, materiales y repuestos		(24)	(57)
		<u>(146.967)</u>	<u>(79.341)</u>
(Perdida) Utilidad antes de Impuesto a la renta		(41.204) ✓	59 ✓
Impuesto a la renta	11	(6)	(13)
(Perdida) Utilidad neta y resultado integral del año		<u>(41.210)</u>	<u>46</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Representante Legal

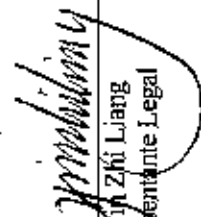

Ing. Marco Terán
Contador

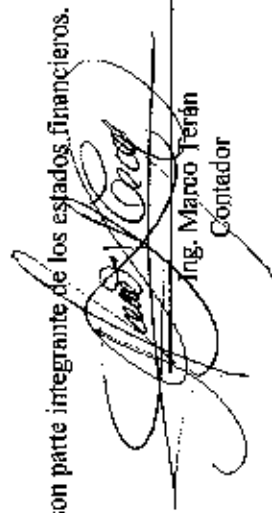
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aporte para futuras capitalizaciones	Otras reservas	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1ro. de Enero del 2016	800	119,308	589,425	(178,344)	531,189
Provisión impuesto a la renta				(5,013)	(5,013)
Otros ajustes menores				(232)	(232)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio				46	46
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	800	119,308	589,425	(183,543)	525,990
Ajustes				5,245	5,245
Pérdida neta y resultado integral del año				(41,210)	(41,210)
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	800	119,308	589,425	(219,508)	490,025

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Representante Legal


Ing. Marco Terán
Contador

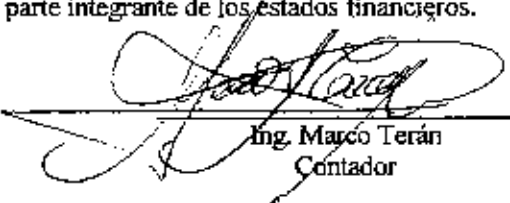
ARCO VILLA DOS ARVIDOS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
(Pérdida) Utilidad antes del impuesto a la renta		(41.204)	59
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Amortización y depreciación		105.538	52.316
Otros movimientos patrimoniales		5.245	(232)
		<u>69.579</u>	<u>51.447</u>
Cambio en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar		66.279	638.983
Activos no corrientes mantenido para la venta		677.961	(677.961)
Activos pagados por anticipado		2.823	(2.823)
Documentos y cuentas por pagar		121.810	(2.709)
Impuesto a la renta por pagar		(13)	(5.013)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>938.439</u>	<u>1.924</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Adiciones de activo fijos		(2.459)	(2.620)
Adiciones de activo inmobiliario		(915.010)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(917.469)</u>	<u>(2.620)</u>
Aumento neto de efectivo		<u>20.970</u>	<u>(696)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>20.970</u>	<u>(696)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Yin Zhi Liang
Representante Legal


Ing. Marco Terán
Contador