

**"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
ARQUITECH S. A."**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2.013
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."

Al 31 de diciembre de 2.013

I N D I C E

Contenido	Páginas N°
➤ Informe de los Auditores Independientes	1-2
➤ Estado de Situación Financiera	3
➤ Estado de Resultados Integral	4
➤ Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	5
➤ Estado de Flujo de Efectivo	6-7
➤ Notas a los Estados Financieros	8-18



**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.013**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE "DESARROLLO DE
PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de "**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**", los cuales comprenden el balance general, al 31 de diciembre de 2013 y el correspondiente Estado de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio, y Flujo del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad y normas internacionales de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros para lo cual, efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría respecto al año 2013. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los

procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

4. En nuestra opinión, los referidos Estados Financieros antes mencionados presentan **RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de "**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**" al 31 de Diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones por el año terminado es esa fecha, de acuerdo con normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales autorizadas o establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
5. Mediante resolución de la Superintendencia de Compañías N° 06.Q.ICI.- 003 del 21 de agosto del 2006, publicada en el registro oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, se decide adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" para ser aplicadas obligatoriamente en las auditorías realizadas a empresas ecuatorianas a partir del 1 de enero del 2009.
6. De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC – D GERCGC 10 – 00139 de abril 26 de 2.010, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado hasta el 31 de julio del 2.014, previa la elaboración por "**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**" de los 12 anexos y plantilla requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC – RNAE N° 053
Abril, 22 de 2.014
Quito – Ecuador



C.P.A. Jaime E. Egas Daza
Gerente Auditoría (Socio)
Registro N° 3511

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2013 - 2012

CUENTAS		SALDO AL 2013	SALDO AL 2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
CAJA	(NOTA 3)	200,00	100,00
BANCOS	(NOTA 4)	26.549,37	319.323,81
CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 5)	109.186,43	36.457,02
IMPRESTOS ANTICIPADOS	(NOTA 6)	47.165,23	43.960,78
PROVISION IMPLEMENTACION NIIF'S	(NOTA 7)	-36.030,02	-36.030,02
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		-	4.207,00
ANTICIPOS A LIQUIDAR	(NOTA 8)	30.630,60	20.558,17
PAGOS ANTICIPADOS	(NOTA 9)	3.900,00	3.900,00
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS C/P	(NOTA 10)	3.461.851,87	2.781.301,31
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.643.453,48	3.173.778,07
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS L/P	(NOTA 11)	1.664.817,13	-
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 12)	4.575,19	13.770,94
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.669.392,32	13.770,94
TOTAL ACTIVOS		5.312.845,80	3.187.549,01
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR C/P	(NOTA 13)	925.251,47	4.809,85
ACREEDORES VARIOS	(NOTA 14)	66.840,03	355.364,97
PRESTAMOS SOCIOS C/P	(NOTA 15)	4.142,43	142,47
IESS POR PAGAR	(NOTA 16)	1.632,67	2.260,83
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	(NOTA 17)	4.827,37	19.931,98
IMPRESTOS POR PAGAR	(NOTA 18)	1.383,72	35.785,80
CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 19)	2.083,00	201.325,07
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.006.160,69	619.620,97
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR L/P	(NOTA 20)	3.530.880,31	1.944.401,20
PRESTAMOS DE SOCIOS L/P		-	50.000,00
PROVISIONES POR PAGAR L/P	(NOTA 21)	924,18	719,01
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3.531.804,49	1.995.120,21
TOTAL PASIVOS		4.537.945,18	2.614.741,18
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 22)	1.000.000,00	1.000.000,00
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	(NOTA 23)	478.045,07	275.000,00
RESERVA LEGAL	(NOTA 24)	10.033,99	10.033,99
RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	(NOTA 25)	-712.844,54	-762.456,90
RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 26)	-353,90	50.230,74
TOTAL PATRIMONIO		774.880,62	572.807,83
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		5.312.845,80	3.187.549,01

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2013 - 2012

INGRESOS	2013	2012
INGRESOS OPERACIONALES		
Venta de Inmuebles	109.000,00	168.600,35
Servicios	<u>72.168,00</u>	<u>320.000,00</u>
 (-) COSTO DE VENTAS		
Costo de Ventas Inmuebles	-102.400,00	-155.500,00
 UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	78.768,00	333.100,35
 (-) GASTOS OPERACIONALES		
Gastos Administrativos	-42.560,87	-42.106,19
Gastos de Personal	-28.275,32	-31.921,21
Gastos de Negocios	-174.742,92	-338.196,61
Otros Operacionales	-6.259,85	-36.545,59
Gastos Depreciación	<u>-5.063,77</u>	<u>-6.056,78</u>
 PERDIDA / UTILIDAD OPERACIONAL	-178.134,73	-121.726,03
 (-) GASTOS NO OPERACIONALES		
Gastos Financieros	-183.770,47	-103.746,45
Intereses - Multas	-205,68	-5,25
Otros no Deducibles	<u>-34.067,25</u>	<u>-2.442,74</u>
 (+) INGRESOS NO OPERACIONALES		
Intereses Ganados	353.307,58	169.956,08
Ganancia en Venta Activos	11.926,79	
Reposición Gastos Clientes	14.557,50	6.933,28
Tasa Desct. Pronto Pago	4.377,56	-
Ganancia Líquida Cartera/Inmob.	11.043,81	135.872,49
Otros Varios	<u>610,99</u>	<u>1.427,57</u>
 RESULTADOS DEL EJERCICIO	-353,90	86.268,95

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.012 - 2.011

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESULTADO EJERCICIO ANTERIOR	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	Saldo al 31 de diciembre de 2.011	1.000.000,00	275.000,00	4.452,80	-238.443,88	-91.693,45	949.315,47
01-ene-12	Aplicación NIIF'S				-400.751,96		-400.751,96
01-ene-12	Registro Impuesto Mínimo 2011				-31.567,61		-31.567,61
31-dic-12	Transferencia Saldo a Resultados Ejercicios Anteriores			-123.261,06	123.261,06		-
31-dic-12	Utilidad Ejerc 2012 antes del 15% Part.Trabaj. e Imp. Renta				86.268,95		86.268,95
31-dic-12	Registrio 15% Participación Trabajadores				-12.940,34		-12.940,34
31-dic-12	Registro 23% Impuesto a la Renta				-17.516,68		-17.516,68
31-dic-12	Registro 10% Reserva Legal			5.581,19	-5.581,19		-
	Saldo al 31 de diciembre de 2.012	1.000.000,00	275.000,00	10.033,99	-762.456,90	50.230,74	572.807,83
02-ene-13	Diferenc. Provisión Impuesto a la Renta				-618,38		-618,38
31-dic-13	Transf. Utilidad Ejercicio a Resultados Ejercicios Anteriores			49.612,36	-49.612,36		-
31-dic-13	Transf. Ctas por Pagar María Eug.Domínguez			50.000,00		50.000,00	
	Cta. Pagar Comp.Deuda José Toledo			153.045,07		153.045,07	
31-dic-13	Pérdida del Ejercicio				-353,90		-353,90
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.013	1.000.000,00	478.045,07	10.033,99	-712.844,54	-353,90	774.880,62

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.013 - 2.012

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Efectivo Recibido por Recaudo Clientes	181.168,00
Efectivo Pagado por Proveedores	-102.400,00
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	<u>-223.563,64</u>

Efectivo Generado por Operación	-144.795,64
--	--------------------

Efectivo Pagado a Empleados	-39.595,92
Efectivo Pagado por Impuestos	-37.606,53
Efectivo Pagado por Gastos No Operacionales	-218.043,40
Efectivo Recibido Ingresos no Operacionales	395.824,23
Efectivo Pagado por Cuentas por Cobrar	-72.729,41
Efectivo Recibido por Anticipos por Liquidar	-10.072,43
Efectivo Pagado por Activos Pagados por Anticipado	-
Efectivo Pagado por Acreedores Varios	-288.524,94
Efectivo Pagado por Honorarios por Pagar	<u>-42.197,04</u>
	<u>-312.945,44</u>

Flujo de Efectivo Generado en actividades de Operación	-457.741,08
---	--------------------

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Pagado por Compra de Activos Fijos	4.131,98
Recibido Inversiones L/P	<u>-2.345.367,69</u>

Flujo de Efectivo Generado en actividades de Financiamiento	-2.341.235,71
--	----------------------

ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Recibido por Préstamos por Pagar C/P	920.441,62
Recibido por Préstamos por Pagar L/P	<u>1.586.479,11</u>

Flujo de Efectivo Generado en actividades de Financiamiento	2.506.920,73
--	---------------------

DISMINUCION EN EFECTIVO	-292.056,06
--------------------------------	--------------------

EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.012	319.423,81
-------------------------------------	------------

VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO

Dif. Prov. Imp. Renta 2012	-618,38	-618,38
EFFECTIVO AL 31 DICIEMBRE DEL 2.013	26.749,37	26.749,37

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.013 - 2.012

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Pérdida del Ejercicio	-353,90	-353,90
-----------------------	---------	---------

PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO

Tranf. Aporte Futura Capitalización	203.045,07	
Gasto Depreciación	<u>5.063,77</u>	<u>208.108,84</u>
Efectivo Generado por Operación		207.754,94

CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES

(-) Aumento Cuentas por Cobrar (-) Aumento Impuestos Anticipados (+/-) Disminución Préstamos Empleados (-) Aumento Anticipos a Liquidar (-) Disminución Acreedores Varios (-) Disminución Préstamos Socios por Pagar (-) Disminución IESS por Pagar (-) Disminución Beneficios Sociales (-) Disminución Impuestos por Pagar (-) Disminución por Honorarios por Pagar (+/-) Aumento Provisiones por Pagar	-72.729,41 -3.204,45 4.207,00 -10.072,43 -288.524,94 -46.000,04 -628,16 -15.104,61 -34.402,08 -199.242,07 205,17	-665.496,02
		-457.741,08