



EGAS DAZA
& ASOCIADOS

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.016**

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

Informe sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de "**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos del Efectivo, por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión los Estados Financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**" al 31 de diciembre de 2016, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que seamos independientes de "**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**" de conformidad con el Código Ética cumplamos con los requerimientos de ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

4. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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 incorrección material, debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y realizando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

ASESORES EMPRESARIALES

DIRECCIÓN: ISLA ISABELA N44-108 Y RÍO COCA
TELÉFONO: (02) 245-6825 / (02) 2272-294
CORREO ELECTRÓNICO: EGASDAZAYASOCIADOS@ANTDINANEI.NET
QUIJO - ECUADOR

Responsabilidad del Auditor

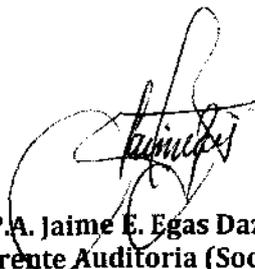
5. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2016 están libres de incorrección material, fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

6. Para la elaboración del presente dictamen de auditoría hemos considerado lo establecido en la Norma Internacional de Auditoría N° 700
7. De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC - D GERCGC 10 - 00139 de abril 26 del 2010, el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias será presentado hasta el 31 de julio del 2017, previa la elaboración por **"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S. A."** de los anexos requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoría Externa.

SC - RNAE N° 053
Abril, 28 de 2.017
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 2016 - 2015

(Expresado en U.S. dólares)

CUENTAS		SALDO AL 2016	SALDO AL 2015
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFFECTIVO	(NOTA 3)	170,274.55	61,682.96
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	(NOTA 4)	141,182.70	95,035.17
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 5)	39,305.15	19,566.91
PROVISIONES NIIF'S	(NOTA 6)	(36,030.02)	(36,030.02)
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑÍAS C/P	(NOTA 7)	5,036,639.13	1,420,498.98
IMPUESTOS	(NOTA 16)	46,241.10	65,240.62
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5,397,612.61	1,625,994.62
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑÍAS L/P	(NOTA 8)	1,592,239.41	1,900,242.64
INVERSIONES EN EL EXTERIOR	(NOTA 9)	1,063,122.94	1,063,122.94
DEUDORES VARIOS	(NOTA 10)	261,791.11	533,373.40
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 11)	2,805.63	4,261.56
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2,919,959.09	3,501,000.54
TOTAL ACTIVOS		8,317,571.70	5,126,995.16
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR C/PLAZO	(NOTA 12)	3,421,761.45	2,125,886.99
ACREEDORES VARIOS	(NOTA 13)	1,658,507.58	267,510.22
IESS POR PAGAR	(NOTA 14)	3,989.98	2,609.38
BENEFICIOS SOCIALES	(NOTA 15)	20,350.61	16,025.00
IMPUESTOS	(NOTA 16)	18,579.42	28,402.14
CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 17)	6,424.55	5,332.46
ANTICIPOS DE CLIENTES	(NOTA 18)	102,800.00	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		5,232,413.59	2,445,766.19
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR L/PLAZO	(NOTA 19)	1,250,526.45	1,410,019.00
PROVISIONES POR PAGAR L/PLAZO	(NOTA 20)	4,096.05	2,473.99
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1,254,622.50	1,412,492.99
TOTAL PASIVOS		6,487,036.09	3,858,259.18
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 21)	1,000,000.00	1,000,000.00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	(NOTA 21)	1,197,248.34	647,248.34
RESERVAS	(NOTA 21)	12,461.41	11,254.55
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(NOTA 21)	-389,457.90	-392,898.20
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(NOTA 21)	-578.02	-309.01
RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 21)	10,861.78	3,440.30
TOTAL PATRIMONIO		1,830,535.61	1,268,735.98
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8,317,571.70	5,126,995.16

Elizabeth D. de Burgos
 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General

Milagros Morales
 Srta. Milagros Morales
 Contadora

" DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2016 - 2015
(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS		2016	2015
INGRESOS OPERACIONALES	(NOTA 23)		
Ventas de Inmuebles		68.346,19	119.100,00
Servicios		<u>377.009,37</u>	<u>10.562,94</u>
(-) COSTO DE VENTAS	(NOTA 24)		
Costo de Ventas Inmuebles		<u>(68.060,00)</u>	<u>(111.900,00)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		377.295,56	17.762,94
(-) GASTOS OPERACIONALES	(NOTA 25)		
Gastos Administrativos		(37.741,34)	(44.425,81)
Gastos de Personal		(48.738,50)	(45.520,83)
Gastos de Negocios		(248.040,19)	(254.203,80)
Otros Operacionales		(5.946,65)	(5.998,56)
Gastos Depreciación		<u>(1.626,93)</u>	<u>(1.544,78)</u>
PERDIDA / UTILIDAD OPERACIONAL		35.201,95	-333.930,84
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	(NOTA 25)		
Gastos Financieros		(245.214,28)	(223.758,07)
Intereses-Multas		(33.754,77)	(184,04)
Otros no Deducibles		(11.740,99)	(43.440,34)
Estudios Actuariales		(600,32)	(324,44)
Impuestos		(2.044,41)	0,00
Reembolso Intermediario		<u>(17.841,23)</u>	<u>0,00</u>
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES	(NOTA 23)		
Financieros		289.459,10	610.282,89
Otros Varios		2.871,01	26.504,10
Reembolsos como Intermediario		<u>17.841,23</u>	<u>-</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS		34.177,29	35.149,26
15% Participación Trabajadores		-5.126,59	-5.272,39
Impuesto a la Renta		-16.982,06	-26.088,65
Reserva Legal		<u>-1.206,86</u>	<u>-347,92</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>10.861,78</u>	<u>3.440,30</u>

Elizabeth J. de Burgos
 Srta. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General

Milagros Morales
 Srta. Milagros Morales
 Contadora

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.015 - 2.016

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZAC.	RESERVA LEGAL	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.014	1.000.000,00	147.248,34	10.033,99	-400.751,96	-	40.499,67	797.030,04
01-ene-15	Registro 15% Participación Trabajadores						-6.074,95	-6.074,95
01-ene-15	Registro Impuesto a la Renta 2014						-25.698,32	-25.698,32
01-ene-15	Registro Reserva Legal 2014			872,64			-872,64	-
31-dic-15	Transf. Utilidad Ejercicio 2014 a Ejercicios Anteriores				7.853,76		-7.853,76	-
31-dic-15	Registro Aporte Capital Socios	500.000,00						500.000,00
31-dic-15	Por Conciliación Tributaria			347,92				347,92
31-dic-15	Registro Actuarial					-309,01		-309,01
31-dic-15	Registro Utilidad antes de Impuestos						35.149,26	35.149,26
31-dic-15	Registro 15% Participación Trabajadores						-5.272,39	-5.272,39
31-dic-15	Registro 22% Impuesto a la Renta						-26.088,65	-26.088,65
31-dic-15	Registro Reserva Legal						-347,92	-347,92
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.015	1.000.000,00	647.248,34	11.254,55	-392.898,20	-309,01	3.440,30	1.266.735,98
01-may-16	Panecons Registro Préstamos Endoso con Aporte Socios		550.000,00					550.000,00
31-dic-16	Registro según Conciliación Tributaria			1.206,86				1.206,86
31-dic-16	Registro Ajuste Actuarial, aplicación ORI por Desahucio					54,33		54,33
01-ene-16	Registro Ajuste Actuarial, aplicación ORI por Jubilación Patronal					-323,34		-323,34
31-dic-16	Registro Cierre de Resultados				3.440,30		-3.440,30	-
31-dic-16	Registro Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos						34.177,29	34.177,29
31-dic-16	Registro Participación Trabajadores						-5.126,59	-5.126,59
31-dic-16	Registro Impuesto a la Renta						-16.982,06	-16.982,06
31-dic-16	Registro Reserva Legal						-1.206,86	-1.206,86
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.016	1.000.000,00	1.197.248,34	12.461,41	-389.457,90	-578,02	10.861,78	1.830.535,61

Elizabeth de Burgos
 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General

Milagros Morales
 Srta. Milagros Morales
 Contadora

**"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2.016 - 2015**

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2016	2015
Recibido por Recaudo Clientes	548,155.56	129,662.94
Efectivo Pagado a Proveedores	-68,060.00	-111,900.00
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	<u>-340,466.68</u>	<u>-304,628.17</u>
Efectivo Generado por Operación		
Efectivo Pagado por Empleados	579.62	-34,684.39
Efectivo Pagado por Impuestos	-7,805.26	-19,391.24
Efectivo Pagado por Gastos no Operacionales	-311,196.00	-267,706.89
Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales	310,171.34	636,786.99
Efectivo Recibido por Cuentas por Cobrar	-46,147.53	-59,353.95
Efectivo Recibido por Otras Cuentas por Cobrar	-19,738.24	28,123.11
Efectivo por Deudores Varios	271,582.29	-533,373.40
Efectivo por Acreedores Varios	1,390,997.36	77,372.66
Efectivo Pagado por Cuentas por Pagar	1,092.09	3,082.47
Efectivo Pagado por Provisiones por Pagar Largo Plazo	<u>1,622.06</u>	<u>-856.45</u>
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Operación	1,730,786.61	-456,866.32
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo Pagado por Compra de Activos Fijos	-171.00	-2,229.19
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías C/Plazo	-3,616,140.15	522,567.57
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías L/Plazo	<u>308,003.23</u>	<u>-594,087.36</u>
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Inversión	-3,308,307.92	-73,748.98
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagado por Préstamos por Pagar Corto/Plazo	1,295,874.46	930,435.52
Pagado por Préstamos por Pagar Largo/Plazo	-159,492.55	-1,067,342.37
Efectivo por Aportes Futuras Capitalizaciones	<u>550,000.00</u>	<u>500,000.00</u>
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Financiamiento	1,686,381.91	363,093.15
AUMENTO/ DISMINUCION EN EFECTIVO	108,860.60	-167,522.15
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	61,682.96	257,415.82
VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
15% Participación Trabajadores e Impto a la Renta	-	-31,773.27
Otros Resultados Integrales	<u>-269.01</u>	<u>-309.01</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>170,274.55</u>	<u>57,811.39</u>

Elizabeth D. de Burgos
Sra. Elizabeth D. de Burgos
Gerente General

Milagros Morales
Srta. Milagros Morales
Contadora

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S. A."
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVISTO POR ACTIV. DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2.016 - 2015

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.016	2.015
Resultado del Ejercicio	<u>10.861,78</u>	<u>3.440,30</u>
 PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
Reserva Legal 2015	1.206,86	347,92
Gasto Depreciación	<u>1.626,93</u>	<u>1.544,78</u>
 EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN	 13.695,57	 5.333,00
 CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES		
Aumento/ Disminución Cuentas por Cobrar Comerciales	-46.147,53	-59.353,95
Aumento/ Disminución Otras Cuentas por Cobrar	-19.738,24	27.586,51
Aumento/Disminución Impuestos Anticipados	18.999,52	232,20
Aumento/Disminución Deudores Varios	271.582,29	-533.373,40
Aumento/Disminución Acreedores Varios	1.390.997,36	77.372,66
Aumento/ Disminución Beneficios Sociales	4.325,61	13.904,96
Aumento/ Disminución Obligaciones less	1.380,60	1.027,57
Aumento/ Disminución Impuestos por Pagar	-9.822,72	6.465,21
Aumento/ Disminución Anticipos Clientes	102.800,00	-
Aumento/ Disminución Cuentas por Pagar	1.092,09	3.082,47
Aumento/ Disminución Provisiones por Pagar L/Plazo	<u>1.622,06</u>	<u>856,45</u>
 FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIV. DE OPERACIÓN	 <u><u>1.730.786,61</u></u>	 <u><u>-456.866,32</u></u>

Elizabeth D. de Burgos
 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General

Milagros Morales
 Srta. Milagros Morales
 Contadora