



EGAS DAZA
& ASOCIADOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017

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 2017 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 razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de " **DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**" al 31 de diciembre de 2017, 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 -NIIF'S.

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Dichas normas requieren que seamos independientes de " **DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.**" de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

ASESORES EMPRESARIALES

DIRECCION: ISLA ISABELA N44-108 Y RÍO COCA
TELÉFONO: (02) 245-6825 / (02) 2272-294
CORREO ELECTRÓNICO: EGASDAZA@NETLIFELEC
PAGINA WEB: WWW.EGASDAZA.COM
QUITO - ECUADOR

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 los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). 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.

La Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con su funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa que hacerlo.

Los encargados de la Dirección de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor

5. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2017 están libres de incorrección material, fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene 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 intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

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.

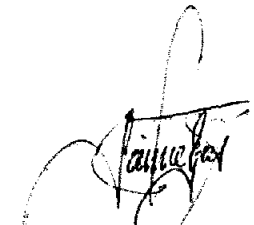
Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados 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. 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 2.018, 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, 19 de 2.018
Quito - Ecuador



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

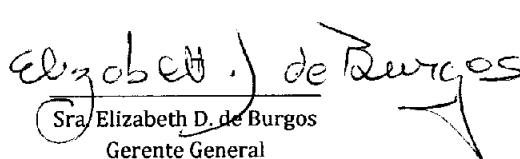
" DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

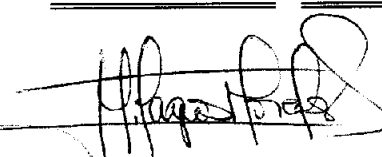
AL 31 DE DICIEMBRE 2017 - 2016

(Expresado en U.S. dólares)

CUENTAS		SALDO AL 2017	SALDO AL 2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFFECTIVO	(NOTA 3)	171.953,74	170.274,55
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	(NOTA 4)	926.830,22	141.182,70
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(NOTA 5)	2.609,61	39.305,15
PROVISIONES NIIF'S	(NOTA 6)	(36.030,02)	(36.030,02)
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS C/P	(NOTA 7)	4.605.009,26	5.036.639,13
IMPUESTOS	(NOTA 15)	60.170,76	46.241,10
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.730.543,57	5.397.612,61
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS L/P	(NOTA 8)	1.316.306,29	1.592.239,41
INVERSIONES EN EL EXTERIOR		-	1.063.122,94
DEUDORES VARIOS	(NOTA 9)	845.478,61	261.791,11
ACTIVOS FIJOS	(NOTA 10)	1.663,59	2.805,63
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		2.163.448,49	2.919.959,09
TOTAL ACTIVOS		7.893.992,06	8.317.571,70
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR C/PLAZO	(NOTA 11)	3.436.703,97	3.421.761,45
ACREEDORES VARIOS	(NOTA 12)	1.593.296,48	1.658.507,58
IESS POR PAGAR	(NOTA 13)	4.197,72	3.989,98
BENEFICIOS SOCIALES	(NOTA 14)	45.728,16	20.350,61
IMPUESTOS	(NOTA 15)	96.201,31	18.579,42
CUENTAS POR PAGAR	(NOTA 16)	180.320,61	6.424,55
ANTICIPOS DE CLIENTES	(NOTA 17)	75.000,00	102.800,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		5.431.448,25	5.232.413,59
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR L/PLAZO	(NOTA 18)	500.039,14	1.250.526,45
PROVISIONES POR PAGAR L/PLAZO	(NOTA 19)	5.859,53	4.096,05
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		505.898,67	1.254.622,50
TOTAL PASIVOS		5.937.346,92	6.487.036,09
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(NOTA 20)	1.000.000,00	1.000.000,00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	(NOTA 20)	1.197.248,34	1.197.248,34
RESERVAS	(NOTA 20)	25.066,30	12.461,41
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(NOTA 20)	-378.596,12	-389.457,90
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(NOTA 20)	-517,36	-578,02
RESULTADO DEL EJERCICIO	(NOTA 20)	113.443,98	10.861,78
TOTAL PATRIMONIO		1.956.645,14	1.830.535,61
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.893.992,06	8.317.571,70



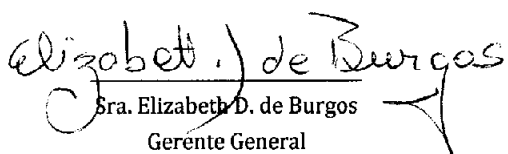
Sra. Elizabeth D. de Burgos
Gerente General

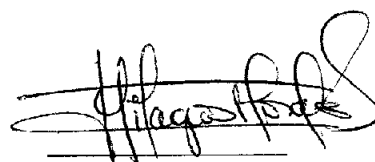


Srta. Milagros Morales
Contadora

" DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2017 - 2016
(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS	2017	2016
INGRESOS OPERACIONALES (NOTA 21)		
Ventas de Inmuebles	21.934,65	68.346,19
Servicios	<u>1.243.256,84</u>	<u>377.009,37</u>
(-) COSTO DE VENTAS (NOTA 22)		
Costo de Ventas Inmuebles	<u>(21.905,48)</u>	<u>(68.060,00)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	1.243.286,01	377.295,56
(-) GASTOS OPERACIONALES (NOTA 23)		
Gastos Administrativos	(47.998,74)	(37.741,34)
Gastos de Personal	(66.055,45)	(48.738,50)
Gastos de Negocios	(593.389,22)	(248.040,19)
Gastos Operacionales	(32.643,87)	(5.946,65)
Gastos Depreciación Activos Fijos	<u>-1.142,04</u>	<u>(1.626,93)</u>
PERDIDA / UTILIDAD OPERACIONAL	502.056,69	35.201,95
(-) GASTOS NO OPERACIONALES (NOTA 23)		
Gastos Financieros	(260.883,83)	(245.214,28)
Otros Gastos	-250.000,00	-
Intereses-Multas	-1,84	(33.754,77)
Otros no Deducibles	-10.864,45	(11.740,99)
Estudios Actuariales	-686,40	(600,32)
Impuestos	-	(2.044,41)
Reembolso Intermediario	<u>-14.541,28</u>	<u>(17.841,23)</u>
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES (NOTA 21)		
Financieros	209.813,34	289.459,10
Otros Varios	1.211,25	2.871,01
Reembolsos como Intermediario	14.541,28	17.841,23
Otros Varios no Ordinarios	<u>3.307,66</u>	<u>-</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS	193.952,42	34.177,29
15% Participación Trabajadores	-29.092,86	-5.126,59
Impuesto a la Renta	-38.810,69	-16.982,06
Reserva Legal	<u>-12.604,89</u>	<u>-1.206,86</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>113.443,98</u>	<u>10.861,78</u>


 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General


 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 2.016 - 2.017

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	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	1.268.735,98
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 Jubilac. Patronal					-323,34		-323,34
31-dic-16	Registro Cierre de Resultados				3.440,30		-3.440,30	-
01-ene-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
31-dic-17	Registro según Conciliación Tributaria			12.604,89				12.604,89
31-dic-17	Registro Ajuste Actuarial					60,66		60,66
28-feb-17	Transferencia Utilidad 2016 a Utilidad Ejercicios Anteriores				10.861,78		-10.861,78	-
31-dic-17	Registro Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos						193.952,42	193.952,42
31-dic-17	Registro Participación Trabajadores						-29.092,86	-29.092,86
31-dic-17	Registro Impuesto a la Renta						-38.810,69	-38.810,69
31-dic-17	Registro Reserva Legal						-12.604,89	-12.604,89
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.017	1.000.000,00	1.197.248,34	25.066,30	-378.596,12	-517,36	113.443,98	1.956.645,14

Elizabeth D. de Burgos
 Srta. 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 2.017 - 2016

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2017	2016
Recibido por Recaudo de Clientes	1.237.391,49	548.155,56
Efectivo Pagado a Proveedores	-21.905,48	-68.060,00
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	-740.087,28	-340.466,68
Efectivo Generado por Operación		
Efectivo Pagado por Empleados	-3.607,57	579,62
Efectivo Pagado por Impuestos	24.881,54	-7.805,26
Efectivo Pagado por Gastos no Operacionales	-536.977,80	-311.196,00
Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales	228.873,53	310.171,34
Efectivo Recibido por Cuentas por Cobrar	-785.647,52	-46.147,53
Efectivo Recibido por Otras Cuentas por Cobrar	36.795,54	-19.738,24
Efectivo por Deudores Varios	-583.687,50	271.582,29
Efectivo por Acreedores Varios	-65.211,10	1.390.997,36
Efectivo Pagado por Cuentas por Pagar	173.896,06	1.092,09
Efectivo Pagado por Provisiones por Pagar Largo Plazo	1.763,48	1.622,06
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Operación	-1.033.522,61	1.730.786,61
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo Pagado por Compra de Activos Fijos	-	-171,00
Efectivo por Inversiones (menos de tres meses)	-131.455,96	4.899,90
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías C/Plazo	431.629,87	-3.616.140,15
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías L/Plazo	275.933,12	308.003,23
Efectivo por Inversiones en el Exterior	1063122,94	-
Flujo de Efectivo Generado en actividades de Inversión	1.639.229,97	-3.303.408,02
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagado por Préstamos por Pagar C/Plazo	14.942,52	1.295.874,46
Pagado por Préstamos por Pagar C/Plazo	-750.487,31	-159.492,55
Efectivo por Aportes Futuras Capitalizaciones	-	550.000,00
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Financiamiento	-735.544,79	1.686.381,91
AUMENTO/ DISMINUCION EN EFECTIVO	-129.837,43	113.760,50
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	168.776,87	55.285,38
VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
Otros Resultados Integrales	60,66	-269,01
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	39.000,10	168.776,87

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 2.017 - 2.016

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.017	2.016
Resultado del Ejercicio	<u>113.443,98</u>	<u>10.861,78</u>

PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO

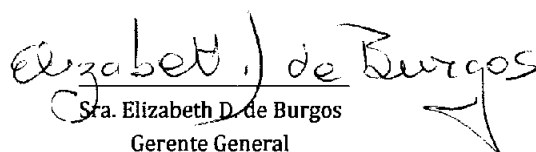
Reserva Legal	12.604,89	1.206,86
Gasto Depreciación Activos Fijos	<u>1.142,04</u>	<u>1.626,93</u>

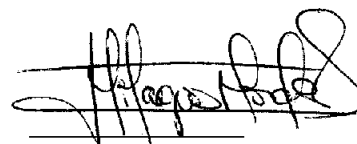
EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN	127.190,91	13.695,57
---	-------------------	------------------

CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES

Aumento/ Disminución Cuentas por Cobrar Comerciales	-785.647,52	-46.147,53
Aumento/ Disminución Cuentas por Cobrar	-100,00	-
Aumento/ Disminución Otras Cuentas por Cobrar	36.795,54	-19.738,24
Aumento/Disminución Impuestos Anticipados	-13.929,66	18.999,52
Aumento/ Disminución Deudores Varios	-583.687,50	271.582,29
Aumento/ Disminución Acreedores Varios	-65.211,10	1.390.997,36
Aumento/ Disminución Beneficios Sociales	25.377,55	4.325,61
Aumento/ Disminución Obligaciones Iess	207,74	1.380,60
Aumento/ Disminución Impuestos por Pagar	77.621,89	-9.822,72
Aumento/ Disminución Anticipos Clientes	-27.800,00	102.800,00
Aumento/ Disminución Cuentas por Pagar	173.896,06	1.092,09
Aumento/ Disminución Provisiones por Pagar L/Plazo	<u>1.763,48</u>	<u>1.622,06</u>

FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIV. DE OPERACIÓN	<u>-1.033.522,61</u>	<u>1.730.786,61</u>
--	-----------------------------	----------------------------


 Srta. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General


 Srta. Milagros Morales
 Contadora