



EGASDAZA
& ASOCIADOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018

**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 2018 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 2018, 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 emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

ASESORES EMPRESARIALES

(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.

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 2018 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 auditoria 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.

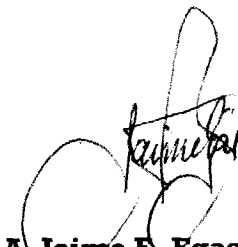
Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y NORMATIVOS

6. Nuestra opinión sobre el Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC – D GERCGC 15 – 00003218 del 6 de julio de 2018, el Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias será presentado de acuerdo al noveno dígito del RUC en el mes de julio de 2019, previa la elaboración por **“DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A.”** de los anexos requeridos, mismos que serán objeto de revisión por Auditoria Externa.

SC – RNAE N° 053
Abril, 10 de 2019
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 2018 - 2017
(Expresado en U.S. dólares)

CUENTAS	Notas	31/dic./2018	31/dic./2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFFECTIVO	(3)	155.449,07	171.953,74
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	(4)	1.341.673,17	926.830,22
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(5)	233.980,19	2.609,61
PROVISIONES NIIF'S	(6)	(36.030,02)	(36.030,02)
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS C/P	(7)	2.938.809,83	4.605.009,26
IMPUESTOS	(16)	54.993,45	60.170,76
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		4.688.875.69	5.730.543.57
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS L/P	(8)	1.029.532,23	1.316.306,29
DEUDORES VARIOS	(9)	845.478,61	845.478,61
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(10)	2.316,14	1.663,59
ACTIVOS DIFERIDOS	(11)	515,32	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.877.842.30	2.163.448.49
TOTAL ACTIVOS		6.566.717.99	7.893.992.06
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR C/PLAZO	(12)	1.974.865,95	3.436.703,97
ACREEDORES VARIOS	(13)	1.661.448,57	1.593.296,48
IESS POR PAGAR	(14)	4.473,47	4.197,72
BENEFICIOS SOCIALES	(15)	61.496,06	45.728,16
IMPUESTOS	(16)	115.900,52	96.201,31
CUENTAS POR PAGAR	(17)	158.749,78	180.320,61
ANTICIPOS DE CLIENTES	(18)	-	75.000,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		3.976.934.35	5.431.448.25
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR L/PLAZO	(19)	425.977,13	500.039,14
PROVISIONES POR PAGAR L/PLAZO	(20)	7.736,36	5.859,53
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		433.713.49	505.898.67
TOTAL PASIVOS		4.410.647.84	5.937.346.92
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(21)	1.000.000,00	1.000.000,00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	(21)	1.197.248,34	1.197.248,34
RESERVAS	(21)	44.967,58	25.066,30
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(21)	-265.152,14	-378.596,12
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(21)	-620,42	-517,36
RESULTADO DEL EJERCICIO	(21)	179.626,79	113.443,98
TOTAL PATRIMONIO		2.156.070.15	1.956.645.14
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.566.717.99	7.893.992.06

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 RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2018 - 2017
(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS	Notas	31/dic./2018	31/dic./2017
INGRESOS OPERACIONALES	(22)		
Ventas de Inmuebles		165.807,14	21.934,65
Servicios		<u>1.269.127,71</u>	<u>1.243.256,84</u>
(-) COSTO DE VENTAS	(23)		
Costo de Ventas Inmuebles		<u>(123.361,17)</u>	<u>(21.905,48)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		1.311.573,68	1.243.286,01
(-) GASTOS OPERACIONALES	(24)		
Gastos Administrativos		(30.802,47)	(47.998,74)
Gastos de Personal		(72.916,34)	(66.055,45)
Gastos de Negocios		(575.925,28)	(593.389,22)
Gastos Operacionales		(22.984,76)	(32.643,87)
Gastos Depreciación Activos Fijos		<u>-748,45</u>	<u>-1.142,04</u>
PERDIDA / UTILIDAD OPERACIONAL		608.196,38	502.056,69
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	(24)		
Gastos Financieros		(226.997,42)	(260.883,83)
Otros Gastos		-900.000,00	-250.000,00
Intereses-Multas		-6,14	-1,84
Otros no Deducibles		-11.568,81	-10.864,45
Estudios Actuariales		-2.061,27	-686,40
Reembolso Intermediario		<u>-14.618,59</u>	<u>-14.541,28</u>
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES	(22)		
Financieros		540.061,81	209.813,34
Otros Varios		55.450,32	1.211,25
Reembolsos como Intermediario		14.618,59	14.541,28
Otros Varios no Ordinarios		<u>254.449,53</u>	<u>3.307,66</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS		317.524,40	193.952,42
15% Participación Trabajadores		-47.628,66	-29.092,86
Impuesto a la Renta		-70.882,99	-38.810,69
Reserva Legal		-19.901,28	-12.604,89
Impuesto Diferido-Ajuste Actuarial 2018		<u>515,32</u>	<u>-</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>179.626,79</u>	<u>113.443,98</u>

Elizabeth J. de Burgos
 Sra. 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 2.017 - 2.018
(Expresado en U.S. dólares)

FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	UTILIDAD DEL EJERCICIO	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	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	-376.596,12	-517,36	113.443,98	-	1.956.645,14
31-dic-18	Registro según Conciliación Tributaria			19.901,28					19.901,28
31-dic-18	Registro Ajuste Actuarial 2018				113.443,98	-103,06	-113.443,98		-103,06
28-feb-18	Transferencia Utilidad 2017 a Utilidad Ejercicios Anteriores						317.524,40		317.524,40
31-dic-18	Registro Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos						-47.628,66		-47.628,66
31-dic-18	Registro Participación Trabajadores						-70.882,99		-70.882,99
31-dic-18	Registro Impuesto a la Renta						-19.901,28		-19.901,28
31-dic-18	Registro Reserva Legal						515,32		515,32
31-dic-18	Impuesto Diferido-Ajuste Actuarial 2018								
	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2.018	1.000.000,00	1.197.248,34	44.967,58	-265.152,14	-620,42	179.626,79	-	2.156.070,15

Elizabeth D. de Burgos
Sta. 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 2.018 - 2017
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/dic./2018	31/dic./2017
Recibido por Recaudo de Clientes	1.359.934,85	1.237.391,49
Efectivo Pagado a Proveedores	-123.361,17	-21.905,48
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	-702.628,85	-740.087,28
Efectivo Generado por Operación		
Efectivo Pagado por Empleados	-32.065,01	-3.607,57
Efectivo Pagado por Impuestos	-46.006,47	24.881,54
Efectivo Pagado por Gastos no Operacionales	-1.155.252,23	-536.977,80
Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales	864.580,25	228.873,53
Efectivo Recibido por Cuentas por Cobrar	-414.842,95	-785.647,52
Efectivo Recibido por Otras Cuentas por Cobrar	-230.890,58	36.795,54
Efectivo por Deudores Varios	-	-583.687,50
Efectivo por Activos Diferidos	-515,32	-
Efectivo por Acreedores Varios	68.152,09	-65.211,10
Efectivo Pagado por Cuentas por Pagar	-21.570,83	173.896,06
Efectivo Pagado por Provisiones por Pagar Largo Plazo	1.876,83	1.763,48
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Operación	-432.589,39	-1.033.522,61
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo Pagado por Compra de Activos Fijos	-1.401,00	-
Efectivo por Inversiones (menos de tres meses)	60.486,36	-131.455,96
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías C/Plazo	1.666.199,43	431.629,87
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías L/Plazo	286.774,06	275.933,12
Efectivo por Inversiones en el Exterior	-	1063122,94
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Inversión	2.012.058,85	1.639.229,97
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagado por Préstamos por Pagar C/Plazo	-1.461.838,02	14.942,52
Pagado por Préstamos por Pagar C/Plazo	-74.062,01	-750.487,31
Efectivo por Aportes Futuras Capitalizaciones	-	-
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Financiam.	-1.535.900,03	-735.544,79
AUMENTO/ DISMINUCION EN EFECTIVO	43.569,43	-129.837,43
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	39.000,10	168.776,87
VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
Otros Resultados Integrales	-103,06	60,66
Ajuste Actuarial 2018	515,32	-
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	82.981,79	39.000,10

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 EJERC. CON EL EFECTIVO PROVISTO POR ACTIV. DE OPERAC.
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2.018 - 2017
(Expresado en U.S. dólares)

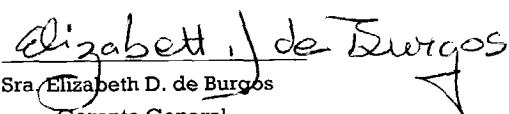
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/dic./2018	31/dic./2017
Resultado del Ejercicio	<u>179.626,79</u>	<u>113.443,98</u>

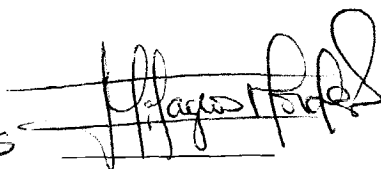
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO

Reserva Legal	19.901,28	12.604,89
Gasto Depreciación Activos Fijos	748,45	1.142,04
Ajuste Actuarial 2018	<u>-515,32</u>	<u>-</u>
EFFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN	199.761,20	127.190,91

CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES

Aumento/ Disminución Ctas por Cobrar Comerciales	-414.842,95	-785.647,52
Aumento/ Disminución Cuentas por Cobrar	-480,00	-100,00
Aumento/ Disminución Otras Cuentas por Cobrar	-230.890,58	36.795,54
Aumento/Disminución Impuestos Anticipados	5.177,31	-13.929,66
Aumento/ Disminución Deudores Varios	-	-583.687,50
Aumento/ Disminución Activos Diferidos	-515,32	-
Aumento/ Disminución Acreedores Varios	68.152,09	-65.211,10
Aumento/ Disminución Beneficios Sociales	15.767,90	25.377,55
Aumento/ Disminución Obligaciones less	275,75	207,74
Aumento/ Disminución Impuestos por Pagar	19.699,21	77.621,89
Aumento/ Disminución Anticipos Clientes	-75.000,00	-27.800,00
Aumento/ Disminución Cuentas por Pagar	-21.570,83	173.896,06
Aumento/ Disminución Provisiones por Pagar L/Plazo	<u>1.876,83</u>	<u>1.763,48</u>
FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIV. DE OPERACIÓN	<u>-432.589,39</u>	<u>-1.033.522,61</u>


 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General


 Srta. Milagros Morales
 Contadora