

EDGARDA S.A.

FORMA DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE
DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECT S.A.

Informar sobre los estados financieros

Opinion

1 Hemos auditado los estados financieros de "DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECT S.A.", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos del Efectivo, por el año terminado a ese fin, el resumen de las políticas de contabilidad aplicadas y otras notas explicativas.

2 **"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECT S.A."** es una sociedad de gestión de continuaciones bancarias, clientes y proveedores; no obstante, damos

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
2019

3 En nuestra opinión, los estados financieros de "DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECT S.A." al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en los libros de contabilidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la opinión

4 Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Nuestra responsabilidad es responder con respecto a dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidad de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

ASESORES EMPRESARIALES

EDGARDA S.A.
CALLE 100 No. 100-100
SAN JOSÉ, COSTA RICA



EGASDAZA
& ASOCIADOS

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.019

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE
“DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITTECH S.A.”

Informe sobre los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de “DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITTECH S.A.”, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2.019 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. Por efectos de aplicación del Estado de Emergencia y Excepción se promulgó la Legislación extraordinaria en Ecuador por COVID 19, entre ellas la Adopción de medidas de prevención en el trabajo, lo que no permitió que la empresa realice las gestiones de confirmaciones bancarias, clientes y proveedores; no obstante, hemos aplicado el respectivo análisis de los documentos de soporte registrados y en custodia de la empresa y otras normas de Control Interno.
3. En nuestra opinión, salvo por el numeral anterior, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de “DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITTECH S.A.” al 31 de diciembre de 2.019, 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

4. 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.

ASESORES EMPRESARIALES

DIRECCIÓN: ISLA ISABELLA N°4- 108 Y RÍO COCA
TELÉFONO: (02) 245-6825 / (02) 2272-294
CORREO ELECTRÓNICO: EGASDAZAYASOCIADOS@ANDINANET.NET
QUITO - ECUADOR

Dichas normas requieren que seamos independientes de “**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITTECH 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) 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

5. 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

6. Nuestra responsabilidad es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2.019 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.

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y NORMATIVOS

7. Nuestra opinión sobre el informe de cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2.019, se emite por separado.

De acuerdo con la Resolución SRI No. NAC – D GERCGC 15 – 00003218 del 06 julio de 2.018, dicho Informe será presentado de acuerdo al noveno dígito del RUC en el mes de julio 2.020, 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
Mayo, 29 de 2.020
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 2019 - 2018

(Expresado en U.S. dólares)

CUENTAS	Notas	31/dic./2019	31/dic./2018
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EFECTIVO	(3)	535.295,54	155.449,07
CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES	(4)	1.939.851,45	1.341.673,17
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(5)	119.291,87	233.980,19
PROVISIONES NIF'S	(6)	(36.030,02)	(36.030,02)
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS C/P	(7)	2.900.333,72	2.938.809,83
IMPUESTOS	(16)	42.049,85	54.993,45
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		5.500.792,41	4.688.875,69
ACTIVOS NO CORRIENTES			
INVERSIONES EN OTRAS COMPAÑIAS L/P	(8)	890.379,67	1.029.532,23
DEUDORES VARIOS	(9)	845.478,61	845.478,61
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(10)	2.121,45	2.316,14
ACTIVOS DIFERIDOS	(11)	967,44	515,32
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1.738.947,17	1.877.842,30
TOTAL ACTIVOS		7.239.739,58	6.566.717,99
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR C/PLAZO	(12)	2.461.548,34	1.974.865,96
ACREEDORES VARIOS	(13)	1.827.969,16	1.661.448,57
IESS POR PAGAR	(14)	4.413,36	4.473,47
BENEFICIOS SOCIALES	(15)	41.874,29	61.496,06
IMPUESTOS	(16)	31.682,43	115.900,52
CUENTAS POR PAGAR	(17)	118.439,61	168.749,78
ANTICIPOS DE CLIENTES	(18)	39.808,00	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		4.525.735,19	3.976.934,35
PASIVOS NO CORRIENTES			
PRESTAMOS POR PAGAR L/PLAZO	(19)	-	425.977,13
PRESTAMOS DE TERCEROS	(20)	450.975,00	-
PROVISIONES POR PAGAR L/PLAZO	(21)	10.031,64	7.736,36
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		461.006,64	433.713,49
TOTAL PASIVOS		4.986.741,83	4.410.647,84
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(22)	1.000.000,00	1.000.000,00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	(22)	1.197.248,34	1.197.248,34
RESERVAS	(22)	44.967,58	44.967,58
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(22)	-85.525,35	-265.152,14
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	(22)	-849,86	-620,42
RESULTADO DEL EJERCICIO	(22)	97.157,04	179.826,79
TOTAL PATRIMONIO		2.252.997,75	2.156.070,15
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		7.239.739,58	6.566.717,99

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

Milagros Morales
 Srta. Milagros Morales
 Contadora

LAS NOTAS QUE SE ADJUNTAN FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECH S.A."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2019 - 2018
(Expresado en U.S. dólares)

INGRESOS	Notas	31/dic./2019	31/dic./2018
INGRESOS OPERACIONALES	(23)		
Ventas de Inmuebles		-	166.807,14
Servicios		<u>603.625,00</u>	<u>1.269.127,71</u>
(-) COSTO DE VENTAS	(24)		
Costo de Ventas Inmuebles		<u>0,00</u>	<u>(123.361,17)</u>
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		603.625,00	1.311.573,68
(-) GASTOS OPERACIONALES	(25)		
Gastos Administrativos		(47.310,70)	(30.802,47)
Gastos de Personal		(74.568,10)	(72.916,34)
Gastos de Negocios		(327.780,64)	(576.925,28)
Gastos Operacionales		(5.516,70)	(22.984,76)
Gastos Depreciación Activos Fijos		<u>-958,44</u>	<u>-748,45</u>
PERDIDA / UTILIDAD OPERACIONAL		147.490,42	608.196,38
(-) GASTOS NO OPERACIONALES	(24)		
Gastos Financieros		-224.076,02	(226.997,42)
Otros Gastos		-	-900.000,00
Intereses-Multas		-332,03	-6,14
Otros no Deducibles		-4.914,21	-11.568,81
Estudios Actuariales		-2.127,76	-2.061,27
Reembolso Intermediario		<u>-11.608,51</u>	<u>-14.618,59</u>
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES	(23)		
Financieros		230.053,05	540.061,81
Otros Varios		-	55.450,32
Reembolsos como Intermediario		11.608,51	14.618,59
Otros Varios no Ordinarios		<u>2.213,03</u>	<u>254.449,53</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS		148.306,48	317.524,40
15% Participación Trabajadores		-22.246,97	-47.628,66
Impuesto a la Renta		-29.355,69	-70.882,99
Reserva Legal		-	-19.901,28
Impuesto Diferido-Ajuste Actuarial		<u>452,12</u>	<u>515,32</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		<u>97.157,04</u>	<u>179.626,79</u>

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

Milagros Morales
 Srta. Milagros Morales
 Contadora

"DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ARQUITECT S. A."
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2.018 - 2.019
 (Expresado en U.S. dólares)

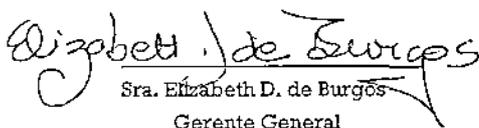
FECHA	DETALLE	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZ.	RESERVA LEGAL	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	UTILIDAD DEL EJERCICIO	PERDIDA DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
	Saldo al 31 de Diciembre de 2.017	1.000.000,00	1.197.248,34	25.066,30	-378.596,12	-517,36	113.443,88	-	1.856.645,14
31-dic-17	Registro según Conciliación Tributaria			19.901,28					19.901,28
31-dic-17	Registro Ajuste Actuarial 2018				113.443,88	-103,08	-113.443,98		-103,06
28-feb-17	Transferencia Utilidad 2017 a Utilidad Ejercicios Anteriores								-
31-dic-17	Registro Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos						317.824,40		317.824,40
31-dic-17	Registro Participación Trabajadores						-47.628,66		-47.628,66
31-dic-17	Registro Impuesto a la Renta						-70.882,89		-70.882,89
31-dic-17	Registro Reserva Legal						-19.901,28		-19.901,28
	Impuesto Diferido-Ajuste Actuarial 2018						919,32		919,32
	Saldo al 31 de Diciembre de 2.018	1.000.000,00	1.197.248,34	44.967,58	-285.152,14	-620,42	179.626,79	-	2.186.070,15
31-dic-18	Registro según Conciliación Tributaria								-
31-dic-18	Registro Ajuste Actuarial 2019					-229,44			-229,44
28-feb-18	Transferencia Utilidad 2017 a Utilidad Ejercicios Anteriores				179.626,78		-179.626,79		-
31-dic-18	Registro Utilidad del Ejercicio antes de Impuestos						148.308,48		148.308,48
31-dic-18	Registro Participación Trabajadores						-22.245,97		-22.245,97
31-dic-18	Registro Impuesto a la Renta						-59.355,59		-59.355,59
31-dic-18	Registro Reserva Legal						-		-
31-dic-18	Impuesto Diferido-Ajuste Actuarial 2019						452,18		452,18
	Saldo al 31 de Diciembre de 2.019	1.000.000,00	1.197.248,34	44.967,58	-85.525,35	-849,86	97.197,04	-	2.252.997,75

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 2.019 - 2018
(Expresado en U.S. dólares)

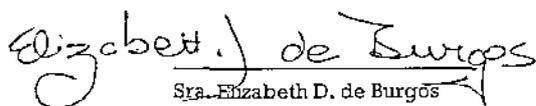
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/dic./2019	31/dic./2018
Recibido por Recaudo de Clientes	643.433,00	1.389.934,85
Efectivo Pagado a Proveedores	-	-123.361,17
Efectivo Pagado por Gastos Operacionales	<u>-455.176,14</u>	<u>-702.628,85</u>
Efectivo Generado por Operación		
Efectivo Pagado por Empleados	-41.577,85	-32.065,01
Efectivo Pagado por Impuestos	-100.630,08	-46.006,47
Efectivo Pagado por Gastos no Operacionales	-243.058,53	-1.155.252,23
Efectivo Recibido por Ingresos no Operacionales	243.874,59	864.580,26
Efectivo Recibido por Cuentas por Cobrar Comerc.	-598.178,28	-414.842,95
Efectivo Recibido por Otras Cuentas por Cobrar	114.338,32	-230.890,58
Efectivo por Deudores Varios	-	-
Efectivo por Activos Diferidos	-452,12	-515,32
Efectivo por Acreedores Varios	166.520,59	68.152,09
Efectivo Pagado por Cuentas por Pagar	-40.310,17	-21.570,83
Efectivo Pagado por Provisiones por Pagar Largo Plazo	<u>2.295,28</u>	<u>1.876,83</u>
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Operación	-308.921,39	-432.589,39
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Efectivo Pagado por Compra de Activos Fijos	-763,75	-1.401,00
Efectivo por Inversiones (menos de tres meses)	67.803,24	60.486,36
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías C/Plazo	38.476,11	1.666.199,43
Efectivo por Inversiones en Otras Compañías L/Plazo	139.152,86	286.774,06
Efectivo por Inversiones en el Exterior	-	-
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Inversión	244.668,16	2.012.058,85
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Pagado por Préstamos por Pagar C/Plazo	486.682,39	-1.461.838,02
Pagado por Préstamos por Pagar L/Plazo	-425.977,13	-74.082,01
Pagado por Préstamos de Terceros	<u>450.975,00</u>	<u>-</u>
Flujo de Efectivo Generado en Activ. de Financiam.	511.680,26	-1.535.900,03
AUMENTO/ DISMINUCION EN EFECTIVO	447.427,03	43.569,43
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	82.981,79	39.000,10
VALORES QUE NO REPRESENTAN EFECTIVO		
Otros Resultados Integrales	-229,44	-103,06
Ajuste Actuarial 2019	<u>452,12</u>	<u>515,32</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>530.631,50</u>	<u>82.981,79</u>


 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General


 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 2.019 - 2018
(Expresado en U.S. dólares)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	31/dic./2019	31/dic./2018
Resultado del Ejercicio	<u>97.157,04</u>	<u>179.626,79</u>
 PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO		
Reserva Legal	-	19.901,28
Gasto Depreciación Activos Fijos	958,44	748,45
Ajuste Actuarial 2019	<u>-452,12</u>	<u>-515,32</u>
 EFECTIVO GENERADO POR OPERACIÓN	 97.663,36	 199.761,20
 CAMBIOS EN PARTIDAS OPERACIONALES		
Aumento/ Disminución Ctas por Cobrar Comerciales	-598.178,28	-414.842,95
Aumento/ Disminución Cuentas por Cobrar	350,00	-480,00
Aumento/ Disminución Otras Cuentas por Cobrar	114.338,32	-230.890,88
Aumento/Disminución Impuestos Anticipados	12.943,60	5.177,31
Aumento/ Disminución Deudores Varios	-	-
Aumento/ Disminución Activos Diferidos	-452,12	-515,32
Aumento/ Disminución Acreedores Varios	166.520,59	68.152,09
Aumento/ Disminución Beneficios Sociales	-19.621,77	16.767,90
Aumento/ Disminución Obligaciones less	-60,11	275,75
Aumento/ Disminución Impuestos por Pagar	-84.218,09	19.699,21
Aumento/ Disminución Anticipos Clientes	39.808,00	-75.000,00
Aumento/ Disminución Cuentas por Pagar	-40.310,17	-21.570,83
Aumento/ Disminución Provisiones por Pagar L/Plazo	<u>2.295,28</u>	<u>1.876,83</u>
 FLUJO DE EFECTIVO GENERADO EN ACTIV.DE OPERACIÓN	 <u><u>-308.921,39</u></u>	 <u><u>-432.589,39</u></u>


 Sra. Elizabeth D. de Burgos
 Gerente General


 Srta. Milagros Morales
 Contadora