

Desarrollo De Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2019 y 2018

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	5
Estados de Resultados Integrales.....	6
Estados de Cambios en el Patrimonio de los accionistas	7
Estados de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros	9

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de

Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de la **Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados: de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía **Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Presidencia de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para 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, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro Asunto

Como se menciona en la Nota 3, los estados financieros no consolidados se emiten para cumplir con requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de la compañía Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A., de manera individual.

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía prepara estados financieros consolidados de la compañía Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios Desproinsa S.A. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2019, que se emite separado de estos estados financieros, y deben ser leídos en conjunto.


Fernando Basabe Reyes
RNC No. 21322
SCSV- RNAE No.1313

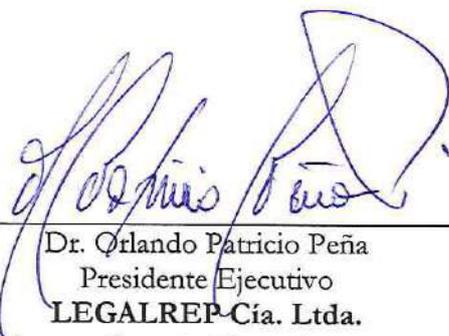
21 de febrero de 2020
Quito, Ecuador

**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
DESPROINSA S.A.**

Estados de situación financiera

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Caja y bancos <i>(Nota 6)</i>	18,752	13.669
Cuentas por cobrar <i>(Nota 7)</i>	111	41
Total activos corrientes	18,863	13.710
Activos no corrientes:		
Inversiones <i>(Nota 8)</i>	350,884	-
Total activos corrientes	350,884	-
Total activos	369,747	13.710
Pasivos y patrimonio neto		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar <i>(Nota 9)</i>	552	296
Pasivos acumulados <i>(Nota 10)</i>	1,138	2.754
Total pasivos corrientes	1,690	3.050
Total pasivos	1,690	3.050
Patrimonio neto <i>(Nota 12):</i>		
Capital Social	800	800
Reserva legal	400	
Resultados acumulados	366,857	9.860
Total patrimonio neto	368,057	10.660
Total Pasivo y patrimonio neto	369,747	13.710



Dr. Orlando Patricio Peña
Presidente Ejecutivo
LEGALREP Cía. Ltda.

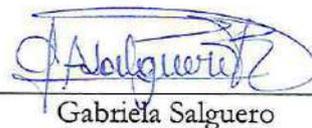
Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.

Representante Legal

Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas

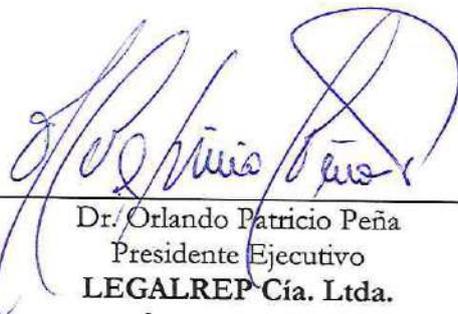


Gabriela Salguero

Contadora General

DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
DESPROINSA S.A.
Estados de Resultados Integral
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	Al 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Prestación de servicios	20,000	24.000
Utilidad en valuación de inversiones <i>(Nota 8)</i>	350,085	-
Utilidad bruta	370,085	24.000
Gastos:		
Gastos de operación:		
Gastos de administración <i>(Nota 11)</i>	(11,521)	(8.970)
Total gastos	(11,521)	(8.970)
Gastos financieros netos	(20)	(24)
Otros ingresos no operacionales	398	-
	378	(24)
Utilidad antes de impuesto a la renta	358,942	15.006
Impuesto a la renta <i>(Nota 10)</i>	(1,545)	(3.301)
Resultados integrales del año, neto de impuestos	357,397	11.705
Utilidad neta por acción básica	446.75	14.63



Dr. Orlando Patricio Peña
 Presidente Ejecutivo
LEGALREP Cía. Ltda.
 Gerente General
 Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
 Representante Legal
 Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas



Gabriela Salguero

Contadora General

**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
DESPROINSA S.A.**

Estados de cambios en patrimonio neto

Por los años terminados al

Al 31 de diciembre de 2019, 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

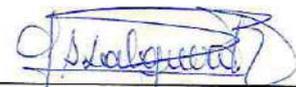
	Capital Social	Reserva legal	Resultados Acumulados	Total
			<i>US Dólares</i>	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	-	(1.845)	(1.045)
Utilidad del ejercicio	-	-	11.705	11.705
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	-	9.860	10.660
Apropiación de la reserva legal	-	400	(400)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	357,397	357,397
Saldo al 31 de diciembre de 2019	800	400	366,587	368,057



Dr. Orlando Patricio Peña
Presidente Ejecutivo
LEGALRER Cía. Ltda.
Gerente General

Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
Representante Legal
Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas



Gabriela Salguero

Contadora General

**DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS
DESPROINSA S.A.**

Estado de Flujos de Efectivo

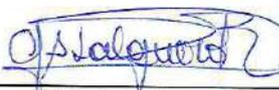
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Años Terminados el 31 de Diciembre de	
	2019	2018
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo netos en actividades de operación:		
Utilidad neta del año	357,397	11.705
Ajustes para conciliar utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Variación en capital de trabajo		
Cuentas por cobrar	(70)	1.968
Cuentas por pagar comerciales, compañías, y otras	256	(939)
Pasivos acumulados	(1,616)	2.754
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	355,967	15.488
Flujos de Efectivo en Actividades de Financiamiento		
Cuentas por cobrar relacionadas	-	(2.598)
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de financiamiento	-	(2.598)
Flujos de Efectivo en Actividades de Inversión		
Inversiones largo plazo	(350,884)	-
Efectivo neto (utilizado en) las actividades de inversión	(350,884)	-
Incremento del flujo de fondos		
Efectivo	5,083	12.890
Caja y bancos al inicio del año	13,669	779
Caja y bancos al fin del año	18,752	13.669


 Dr. Orlando Patricio Peña
 Presidente Ejecutivo
LEGALREP-Cía. Ltda.

Gerente General
 Asesoría de Negocios Management Pro S.A.
 Representante Legal
 Servicios Industriales Vallejo Araujo S.A.

Véanse las notas adjuntas



Gabriela Salguero

Contadora General