

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



PROMOTORA PROCOVILL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**

ÍNDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
Estados de situación financiera	4
Estados del resultado integral	5
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 19

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF para Pymes	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
PROMOTORA PROCOVILL S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA PROCOVILL S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PROMOTORA PROCOVILL S.A.** al 31 de diciembre del 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

3. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

Página 2

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros (Continuación):

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección 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 adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección 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 la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**Página 3****Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

5. El informe con los contenidos de los Art. 6 y Art. 13 de la Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y el informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **PROMOTORA POCOVILL S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **PROMOTORA POCOVILL S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

**MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373**Abril 14 de 2017
Quito - EcuadorCPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Notas	ACTIVOS		
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	341,146	4,718
4	Activos financieros	3,470,444	2,405
5	Inventarios	430,379	467,625
6	Activo por impuestos corrientes	24,634	24,386
7	Servicios y otros pagos anticipados	<u>536,073</u>	<u>4,727</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>4,802,676</u>	<u>503,861</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Propiedades en inversión	23,000	2,672,106
9	Derechos fiduciarios	<u>3,441,067</u>	<u>0</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>3,464,067</u>	<u>2,672,106</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>8,266,743</u>	<u>3,175,967</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
10	Pasivos financieros	2,800,368	519,602
11	Pasivos por impuestos corrientes	918	1,932
12	Otros pasivos corrientes	<u>1,147</u>	<u>0</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>2,802,433</u>	<u>521,534</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
13	Obligaciones financieras	2,000,000	0
14	Pasivos financieros a largo plazo	<u>139,620</u>	<u>33,899</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>2,139,620</u>	<u>33,899</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>4,942,053</u>	<u>555,433</u>
15	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
	Capital social	2,649,206	2,649,206
	Superávit por valuación	732,170	0
	Resultados acumulados	(56,686)	(28,672)
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3,324,690</u>	<u>2,620,534</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>8,266,743</u>	<u>3,175,967</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares)**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Notas	GASTOS OPERACIONALES		
16	(-) Gastos de administración	<u>27,791</u>	<u>25,778</u>
	PÉRDIDA OPERACIONAL	<u>(27,791)</u>	<u>(25,778)</u>
	OTROS GASTOS		
2	(-) Gastos financieros	<u>(223)</u>	<u>(259)</u>
	TOTAL	<u>(223)</u>	<u>(259)</u>
	PÉRDIDA ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>(28,014)</u>	<u>(26,037)</u>
17	Menos: 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	<u>0</u>	<u>0</u>
17	Menos: 22% IMPUESTO A LA RENTA	<u>0</u>	<u>0</u>
	PÉRDIDA DEL EJERCICIO	<u>(28,014)</u>	<u>(26,037)</u>
18	PÉRDIDA POR ACCIÓN	<u>(0.01)</u>	<u>(0.01)</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares)**

	<u>Capital social</u>	<u>Superavit por valuación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	2,649,206	0	(2,635)	2,646,571
Pérdida neta del ejercicio	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(26,037)</u>	<u>(26,037)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	2,649,206	0	(28,672)	2,620,534
Reevalúo de propiedades de inversión		732,170	0	732,170
Pérdida neta del ejercicio	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(28,014)</u>	<u>(28,014)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>2,649,206</u>	<u>732,170</u>	<u>(56,686)</u>	<u>3,324,690</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresado en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	(3,468,038)	0
Efectivo pagado a proveedores y empleados	1,758,760	(29,022)
Gastos financieros	(223)	(259)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(1,709,501)	(29,281)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Derechos fiduciarios	(59,791)	0
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(59,791)	0
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones bancarias a largo plazo	2,000,000	0
Cuentas por pagar a largo plazo	105,720	33,899
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	2,105,720	33,899
Aumento neto del efectivo	336,428	4,618
Caja y bancos al inicio del año	4,718	100
Caja y bancos al final del año	<u>341,146</u>	<u>4,718</u>
Ver notas a los estados financieros		

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACIÓN
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
 (Expresado en Dólares)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	(28,014)	(26,037)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(3,468,038)	(63)
Inventarios	37,246	(67,625)
Activo por impuestos corrientes	(248)	(215)
Servicios y otros pagados por anticipados	(531,346)	(4,727)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	2,280,767	67,454
Pasivo por impuestos corriente	(1,015)	1,932
Otros pasivos corrientes	1,147	0
Total ajustes	(1,681,487)	(3,244)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1,709,501)</u>	<u>(29,281)</u>

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

PROMOTORA PROCOVILL S.A.- Fue constituida en Quito - Ecuador en febrero 18 de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil en septiembre 17 del mismo año, con el nombre de PROMOTORA PROCOVILL S.A. Con fecha 27 de abril de 2015, se inscribió en el Registro Mercantil la escritura pública por reforma de estatutos sociales de la Compañía, celebrada el 6 de abril del mismo año. Su actividad principal es: brindar servicios generales, especialmente del sector de la construcción, obras civiles y arquitectónicas, estudios de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería y arquitectura. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia de Manabí y desarrolla sus actividades en Av. De los Shyris N35-174 y Suecia en la ciudad de Quito. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 1391819234001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 11 de 2017. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 26 de 2016.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes – NIIF para Pymes (IFRS for SMEs por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por terrenos, que han sido medidos a su valor razonable y por obligaciones de beneficio de post-empleo, que son valorizadas con base a métodos actuariales.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo en caja y bancos.- Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones bancarias. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio o venta de bienes, nota 4.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), utilizados para el proceso productivo y administrativo, nota 10.
- **Accionistas.**- Esta representado por aportes realizados por sociedades y personas naturales de nacionalidad ecuatoriana, las cuales se encuentran divididas en acciones y su valor nominal es de US\$. 1,00 cada una, nota 15.

Las NIIF para Pymes requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones bancarias que devenga intereses y los depósitos en bancos.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

Inventarios.- Están conformados principalmente por las existencias de terrenos y construcciones en curso, las mismas que se valorizan al costo. Los costos incluyen el precio de compra más los costos adicionales necesarios para que los terrenos estén listos para formar parte de un Proyecto en Construcción.

Activos y pasivos por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos; además incluye el registro de pólizas de seguros, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Propiedades en inversión.- Están registrados a su valor razonable.

Derechos fiduciarios.- Constituyen principalmente fondos transferidos por la Compañía destinados para el desarrollo de proyectos habitacionales, siendo administrado por el Fideicomiso.

Provisiones.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reconocimiento de ingresos.- En relación a la venta de bienes y servicios, el ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes y servicios.

Reconocimiento de los costos y gastos.- El costo de ventas se registra en el resultado del ejercicio cuando se entregan los bienes, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se registran en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Participación de los trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad contable. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la

2. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Estado de flujo de efectivo.- Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

3. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Bancos	340,646	4,218
Caja	<u>500</u>	<u>500</u>
Total	<u><u>341,146</u></u>	<u><u>4,718</u></u>

Bancos.- Los saldos en bancos están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	3,470,381	2,342
Otras cuentas por cobrar	<u>63</u>	<u>63</u>
Total	<u><u>3,470,444</u></u>	<u><u>2,405</u></u>

5. **INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa valores desembolsados por mano de obra y otros costos directos e indirectos para la construcción de la casa modelo del proyecto inmobiliario Villanueva del Bosque por US\$. 230,379 (US\$. 267,625 en el 2015) mismo que se encuentra en etapa inicial; adicionalmente incluye US\$. 200,000 relacionados con estudios de planificación y diseño para proyectos futuros a ser desarrollados por la Compañía.

6. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado – IVA	24,632	24,384
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>2</u>	<u>2</u>
Total	<u>24,634</u>	<u>24,386</u>

Impuesto al valor agregado - IVA.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores	457,378	4,727
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	<u>78,695</u>	<u>0</u>
Total	<u>536,073</u>	<u>4,727</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente al saldo de valores entregados por concepto de anticipo a proveedores a: Constructora Ciudadrodrigo S.A. por US\$. 166,265, Umbral S.A. por US\$. 140,080, L&T S.A. por US\$. 69,003, Corporange S.A. por US\$. 30,000, Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 30,000 y otros menores por por US\$. 22,030.

8. PROPIEDADES EN INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a un lote de terreno ubicado en la ciudadela Ciudadela María Auxiliadora, por US\$. 23,000, en adición al 31 de diciembre del 2015 corresponde a un lote de terreno por US\$. 2,649,106, mismo que fue aportado al Fideicomiso Villanueva del Bosque, administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.).

9. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde al fideicomiso inmobiliario Villanueva del Bosque, mismo que fue constituido el 19 de abril de 2016 y sus constituyentes son la Compañía Promotora Procovill S.A. y Cropiletto S.A. por un valor de US\$. 3,441,067 y US\$.5,000 respectivamente. Es administrada por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.), y tiene como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Villanueva del Bosque, que comprende la construcción de unidades inmobiliarias a desarrollarse en el sector María Auxiliadora, parroquia Tarqui, Cantón Manta, Provincia de Manabí, aportado por la Compañía.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2016, es como sigue:

	(Dólares)	
Total activos		<u>5,430,712</u>

9. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	(Dólares)
Pasivos	2,189,929
Capital	3,446,067
Resultados acumulados	(205,284)
Total pasivos y patrimonio	<u>5,430,712</u>
Ingresos	0
Gastos	<u>205,284</u>
Pérdida	<u>205,284</u>

10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	2,748,161	517,440
Proveedores locales	39,178	2,162
Anticipo de clientes	12,600	0
Otros	<u>429</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,800,368</u>	<u>519,602</u>

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa principalmente US\$. 2,000,000 entregado por Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.), para la construcción de la primera etapa del proyecto Villanueva del Bosque, mismo que será devengado contra planillas de avance de obra. Además representan principalmente cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales, principalmente a: Inmobiliaria Marina S.A. por US\$. 220,000 por el diseño y planificación arquitectónica del proyecto Villanueva del Bosque. Los valores pendientes de pago no generan interés y no tienen plazo de pago definido.

Proveedores locales y otros.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales, el valor pendiente de pago no tiene plazo de pago definido.

Anticipo de clientes.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente valores desembolsados de los clientes del Proyecto Villanueva del Bosque.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Retenciones de IVA	609	9
Retención en la fuente de impuesto a la renta	<u>309</u>	<u>1,923</u>
Total	<u>918</u>	<u>1,932</u>

12. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	2016	2015
	(Dólares)	
<u>Beneficios sociales:</u>		
Décimo tercero	216	0
Vacaciones	214	0
Décimo cuarto	<u>156</u>	<u>0</u>
Subtotal:	<u>586</u>	<u>0</u>
<u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS:</u>		
Aportes	561	0
Subtotal:	<u>561</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>1,147</u></u>	<u><u>0</u></u>

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa a operaciones de crédito con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$. 2,000,000, a un plazo de 900 días, con una tasa de interés anual promedio del 6,35% fijo en periodos iguales y sucesivos de 90 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota, garantizado con prenda hipotecaria sobre lotes de la Urbanización Villanueva del Bosque ubicada en la parroquia de Eloy Alfaro del Cantón Manta de propiedad de la Compañía.

14. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa anticipos recibidos de clientes del Proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 139,620 (US\$. 33,899 en el 2015). Los valores serán liquidados con el término y entrega del mismo.

15. PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está representado por 2,649,206 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, que totalizan US\$. 2,649,206. El capital social de la Compañía está integrado por los accionistas: Ricardo Herrera Miranda con el 99,996% de participación y Cropiletto S.A. con el restante 0,004%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, con última reforma en febrero 15 de 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo en febrero 17 de 2017 por el ejercicio fiscal 2016.

Superávit por valuación.- Representa las ganancias por revalúo por US\$. 732,170 de los lotes ubicados en el sector María Auxiliadora, parroquia Tarqui, Cantón Manta, Provincia de Manabí, del Fideicomiso Inmobiliario Villanueva del Bosque, administrada por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.).

15. PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS (Continuación)

Resultados acumulados.- Representa las (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo con las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantiene en resultados acumulados o se compensan con la reserva legal, reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

16. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Administrativos:</u>		
Impuestos, tasas y contribuciones	19,005	24,253
Sueldos y beneficios	6,544	0
Honorarios	1,725	1,250
Otros	<u>517</u>	<u>275</u>
Total	<u><u>27,791</u></u>	<u><u>25,778</u></u>

17. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	(28,014)	(26,037)
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>
Base imponible	<u>(28,014)</u>	<u>(26,037)</u>
Tasa aplicable: 22%	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

18. PERDIDA POR ACCIÓN

La pérdida por acción ha sido calculada dividiendo la pérdida del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos:</u>		
<u>Activos financieros:</u>		
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Villanueva del Bosque	2,122,623	0
Cropiletto S.A.	705,922	0
Inmocasellana Constructora S.A.	640,216	2,232
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	1,510	0
Renazzo Holding S.A.	<u>110</u>	<u>110</u>
Total	<u>3,470,381</u>	<u>2,342</u>
<u>Servicios y otros pagados por anticipados:</u>		
Fideicomiso Monte Abruzo	77,000	0
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Villanueva del Bosque	1,605	0
Cropiletto S.A.	<u>90</u>	<u>0</u>
Total	<u>78,695</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>3,549,076</u>	<u>2,342</u>
<u>Pasivos:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
Fideicomiso Villanueva del Bosque	2,000,000	0
Tecopesca S.A.	340,921	0
Inmomarina S.A.	220,000	220,000
Cropiletto S.A.	182,319	297,330
Holduntrust Andministradora de Fondos	4,125	0
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	686	0
Renazzo Holding S.A.	<u>110</u>	<u>110</u>
TOTAL PASIVOS	<u>2,748,161</u>	<u>517,440</u>

20. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF)

La Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 del 2012, la Compañía está obligada a entregar información a la UAF.

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015. Adicionalmente la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 802 de julio 21 de 2016 y el Reglamento General a la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21

20. **UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF) (Continuación)**

de 2012, establecen disposiciones para de cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), tal como el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAFE, catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFDS) incluidas en el Registro Oficial No. 743 de abril 28 de 2016.

21. **COMPROMISOS**

▪ **Contrato de Construcción de obra de edificación y dirección técnica de obras de urbanismo: Estructura del Proyecto Villanueva del Bosque**

Con fecha noviembre 23 del 2016, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y Constructora Umbral Anpu S.A., cuyo objeto es la construcción de obras de edificación y dirección técnica del proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 5,256,462 más 12% IVA, con una duración indefinida hasta la terminación del proyecto, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

▪ **Contrato de obras de urbanismo, movimiento de tierra, conformación de plataformas, vías, aceras y bordillos: Estructura del Proyecto Villanueva del Bosque**

Con fecha octubre 28 del 2016, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y Constructora Ciudad Rodrigo S.A., cuyo objeto es movimiento de tierra, reconformación de plataformas, vías, aceras, bordillos, sistemas de AAPP, sistemas de AASS, sistemas de AALL para el proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 671,308 más 12% IVA, con una duración de nueve meses, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

▪ **Contrato de obras eléctricas: Estructura del Proyecto Villanueva del Bosque**

Con fecha octubre 25 del 2016, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y L&T Ingeniería S.A., cuyo objeto es la construcción integral de todos los sistemas eléctricos y telefónicos para el proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 469,642 más 12% IVA, con una duración de nueve meses, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

▪ **Contrato de vallas publicitarias: Proyecto Villanueva del Bosque**

Con fecha julio 01 del 2016, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y Neox Media, cuyo objeto es el arriendo de 6 vallas publicitarias para el proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 108,000 más 12% IVA, con una duración de tres años, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

▪ **Contrato de construcción de cerramiento perimetral: Proyecto Villanueva del Bosque**

Con fecha noviembre 01 del 2016, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y el Arq. Segundo Ávila, cuyo objeto es el cerramiento perimetral para el proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 67,191 más 12% IVA, con una duración de cuatro meses, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

22. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminados al 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

23. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 14 del 2017), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
