

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



ÍNDICE

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 29

Abreviaturas usadas:

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

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, 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 de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES).

Fundamento de la opinión:

2. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a 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.

Énfasis:

3. De acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía cumple las condiciones exigidas para aplicar las NIIF Completas al cierre del ejercicio fiscal 2017. La Administración de la Compañía, considera que no existirían ajustes significativos relacionados por el cambio de esta aplicación, nota 2.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

4. 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 (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES), 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.

5. 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.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros (Continuación):

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

6.

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.

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 la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

Página 3

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

- 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.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

7.

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y artículo No. 279 de su Reglamento de Aplicación de **PROMOTORA PROCOVILL S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, y el informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **PROMOTORA PROCOVILL S.A.**, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, 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 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 PROCOVILL S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

Moores Rowland

MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Mayo 11 de 2018
Manta - Ecuador

CPA. Jorge Sud Vivanco, MSC
Director de Auditoría
Registro No. 33.845

Jorge Sud Vivanco

Notas		ACTIVOS			
		2017	2016		
ACTIVOS CORRIENTES:					
3	Efectivo en caja y bancos	500	341,146		
4	Activos financieros	8,301,071	4,006,517		
5	Existencias	502,456	430,379		
6	Activo por impuestos corrientes	54,135	24,634		
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	8,858,162	4,802,676		
ACTIVOS NO CORRIENTES:					
7	Activos fijos, neto	386	0		
8	Propiedades en inversión, neto	23,000	23,000		
9	Derechos fiduciarios	3,441,562	3,441,067		
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	3,464,948	3,464,067		
	TOTAL ACTIVOS	12,323,110	8,266,743		
PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS					
PASIVOS CORRIENTES:					
12	Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	2,700,000	0		
10	Pasivos financieros	3,224,179	2,800,368		
11	Otras obligaciones corrientes	36,525	2,065		
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5,960,704	2,802,433		
PASIVOS NO CORRIENTES:					
12	Obligaciones financieras a largo plazo	2,700,000	2,000,000		
13	Pasivos financieros a largo plazo	328,748	139,620		
14	Provisión por beneficios a empleados	849	0		
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	3,029,597	2,139,620		
	TOTAL PASIVOS	8,990,301	4,942,053		
15	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:				
	Capital social	2,649,206	2,649,206		
	Superávit por valuación	737,170	732,170		
	Déficit acumulado	(53,567)	(56,686)		
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	3,332,809	3,324,690		
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	12,323,110	8,266,743		

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)**

Notas		INGRESOS	2017	2016
16	Por planilla por proyectos	4,212,081	0	0
16	Por servicios	126,663	0	0
	TOTAL	4,338,744	0	0
16	(-) COSTO DE VENTAS	4,224,444	0	0
	UTILIDAD BRUTA	114,300	0	0
GASTOS OPERACIONALES				
17	(-) Gastos de ventas	77,096	7,388	
17	(-) Gastos de administración	27,657	20,403	
	(-) Gastos financieros	4,255	223	
	TOTAL	(109,008)	(28,014)	
	UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	5,292	(28,014)	
18	Menos: 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	794	0	
18	Menos: 22% IMPUESTO A LA RENTA	1,185	0	
	UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	3,313	(28,014)	
15	UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN	0,001	(0,01)	

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 DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)

	Capital social	Superávit por valuación	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2,649,206	0	(28,672)	2,620,534
Reevaluo de propiedades de inversión		732,170	0	732,170
Pérdida neta del ejercicio	0	0	(28,014)	(28,014)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2,649,206	732,170	(56,686)	3,324,690
Ajuste, formulario 101	0	5,000	0	5,000
Utilidad neta del ejercicio	0	0	3,313	3,313
Ajuste por beneficios sociales	0	0	(194)	(194)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2,649,206	732,170	(53,567)	3,332,809

Ver notas a los estados financieros

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016 (Expresado en Dólares)			
		2017	2016
PROMOTORA PROCOVILL S.A.			
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Efectivo recibido de clientes	48,695	(3,468,038)	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,973,793)	1,758,760	
Otros, neto	(4,255)	(223)	
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(3,929,353)	(1,709,501)	
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición en activos fijos, neto	(421)	(59,791)	
Derechos fiduciarios	0	(59,791)	
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	(421)	(59,791)	
FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Obligaciones bancarias a largo plazo	3,400,000	2,000,000	
Cuentas por pagar a largo plazo	189,128	105,720	
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	3,589,128	2,105,720	
(Disminución) Aumento neto del efectivo en caja y bancos	(340,646)	336,428	
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	341,146	4,718	
Efectivo en caja y bancos al final del año	500	341,146	
Ver notas a los estados financieros			

PROMOTORA PROCOVILL S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON LAS
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en Dólares)

	2017	2016
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	3,313	(28,014)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PÉRDIDA)		
NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETA		
UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE		
OPERACIÓN:		
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	1,979	0
Depreciaciones	35	0
Provisión por beneficios a empleados a largo plazo	656	0
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	(4,290,049)	(3,999,384)
Inventarios	(72,077)	37,246
Activo por impuestos corrientes	(29,502)	(248)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	423,811	2,280,767
Otros pasivos corrientes	32,481	132
Total ajustes	(3,932,666)	(1,681,487)
EFFECTIVO NETA UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES	(3,929,353)	(1,709,501)
DE OPERACIÓN		

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****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, estructura, 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.

Operaciones.- Las operaciones de la Compañía se basan directamente en la ejecución del proyecto Villanueva ubicado en Manta, para ello se ha solicitado un préstamo en la Corporación Financiera Nacional, hipotecando los terrenos del proyecto, nota 12.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 18 de 2018. 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 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 18 de 2017.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES), 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. De acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía cumple las condiciones exigidas para aplicar las NIIF Completas al cierre del ejercicio fiscal 2017. La Administración de la Compañía, considera que no existirían ajustes significativos relacionados por el cambio de esta aplicación.

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-empíeo, que son valorizadas con base a métodos actuariales.

Pronunciamientos contables.- Un conjunto de normas nuevas, enmiendas e interpretaciones a las normas actuales, son efectivas para los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y 2018, y no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de los estados financieros del año 2017. Asimismo, la Administración de **PROMOTORA PROCOVILL S.A.**, se encuentra evaluando las siguientes normas y enmiendas, para determinar sus posibles impactos en los estados financieros:

• NIIF 9 – Instrumentos Financieros.-

❖ Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” y entrará en vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

• NIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.-

❖ Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.

❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comienzan el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y derogará todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

• NIF 16 – Arrendamientos.-

❖ Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.

❖ **Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.

• Enmiendas a las NIF 10 y NIC 28.-

❖ Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido en su totalidad.

❖ **Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIF para PYMES), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 de 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.
- **Obligaciones financieras.** - Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses no son reconocidos con cargos a los resultados del ejercicio, debido a que estos valores se los carga al fideicomiso como parte de un costo indirecto, nota 11 y 12.
- **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 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 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.

Existencias. - 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 mensuales o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Activos Fijos. - Están registrados a su costo de adquisición, los activos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base de vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación para los equipos de cómputo adquirido en el 2017 es el establecido en la Ley de régimen Tributario Interno, es decir el 33% a tres años.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Propiedades en inversión. - Están registrados a su costo de adquisición y se trata del terreno adquirido en la urbanización Los Senderos, nota 8.

Derechos fiduciarios. - Constituyen principalmente el terreno revaluado y aportado al proyecto Villanueva para el desarrollo de los conjuntos habitacionales, nota 9.

Otras obligaciones corrientes. - Están constituidos principalmente por los impuestos pendientes de pago, sus beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originados por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo, nota 11.

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.

Provisiones por beneficios a empleados. - El artículo No. 216 del Código de Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía. El referido Código establece también una bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Para el efecto, la Compañía registra una reserva matemática basada en estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independientes, nota 14.

La NIC No. 19 (Beneficios a los Empleados), como parte de las mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014, emitidas en septiembre de 2014, realizó modificaciones en cuanto se refiere a la tasa a ser utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (beneficios a empleados), tomando como base rendimientos de mercado para bonos gubernamentales (alta calidad), teniendo presente que la moneda y el plazo de los bonos, deban ser congruentes para el cálculo y pago de estos beneficios. Esta modificación se aplicará para los periodos económicos fiscales que inicien a partir del 1 de enero de 2016. Las modificaciones antes referidas, deben ser aplicadas de forma retrospectiva desde el 1 de enero de 2015 (diciembre 31 de 2014), estableciéndose que este efecto de manera específica deba ser tratado contra utilidades retenidas (NIC No. 18 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores). La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluyó como base de medición de cálculo para las estimaciones de este pasivo, las tasas de descuento de bonos corporativos de Ecuador.

Reserva legal. - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

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 periodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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, nota 18.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán 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 (SRI).

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 vegetal 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, nota 18.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF (hasta el año 2016 de acuerdo con NIIF para PYMES), requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados 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.

3.

EFFECTIVO EN CASH Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
Caja	500	500
Bancos	0	340,646
Total	500	341,146

(Dólares)

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 de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

	2017	2016
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	7,167,853	3,549,076
Anticipo a proveedores	1,126,056	457,378
Otras cuentas por cobrar	7,162	63
Total	8,301,071	4,006,517

Transacciones con partes relacionadas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente a valores pendientes de cobro al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Villanueva del Bosque, por el préstamo e intereses que Promotora Procovill S.A. solicitó a la Corporación Financiera Nacional, y que posteriormente fueron transferidos al Fideicomiso. En adición corresponde a préstamos a sus compañías relacionadas para capital e trabajo.

Anticipo a proveedores. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, incluye principalmente los anticipos desembolsados a Umbraal S.A. por US\$. 566,160 (US\$. 140,000 en el 2016), Zamora Diego por US\$. 152,428, Corporange S.A. por US\$. 126,451 (US\$. 30,000 en el 2016), Ciudad Rodrigo S.A. por US\$. 50,121 (US\$. 166,265 en el 2016), L&T Ingeniería S.A. por US\$. 43,744 (US\$. 69,003 en el 2016), Mendoza Oscar por US\$. 36,541 y otros menores por US\$. 70,531 (US\$. 22,030 en el 2016).

5. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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\$. 362,456 (US\$. 230,379 en el 2016) mismo que se encuentra en etapa inicial; adicionalmente incluye US\$. 140,000 relacionados con los estudios de planificación y diseño para proyectos futuros a ser desarrollados por la Compañía, (US\$. 200,000 en el 2016).

6. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
Retenciones en la fuente, nota 18	42,201	2
Impuesto al valor agregado – IVA	11,934	24,632
Total	54,135	24,634

(Dólares)

Retenciones en la fuente. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan retenciones que han sido efectuadas por clientes de la Compañía, las mismas que de acuerdo a la normativa tributaria vigente pueden ser utilizadas directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en el ejercicio corriente o en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. En caso que las retenciones en la fuente sean mayores al impuesto causado o no exista impuesto causado, el contribuyente podrá solicitar el pago en exceso o presentar reclamo de pago indebido.

Impuesto al valor agregado - IVA. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2017, representa la adquisición de una impresora por US\$. 421, la cual es depreciada de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno al 33% a tres años.

8. PROPIEDADES EN INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un lote de terreno ubicado en la Ciudadela Los Senderos de la Parroquia Tarqui en el Cantón Manta, por US\$. 23,000, el cual adquirido en fecha octubre 2 de 2014.

9. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente al terreno que fue entregado en calidad de aporte en fecha febrero 18 de 2014 cuyo monto ascendía a US\$ 2,649,106, posteriormente este bien inmueble fue entregado al fideicomiso inmobiliario Villanueva del Bosque, para el desarrollo del proyecto habitacional, este fideicomiso fue constituido el 19 de abril de 2016, para la constitución de este fideicomiso el terreno fue revaluado, el monto ascendió a US\$. 3,386,276, registrando en el patrimonio un efecto por superávit de US\$. 737,170, nota 15.

Los constituyentes son la Compañía Promotora Procovill S.A. y Cropilieto S.A. cuyo monto aportado es el valor de US\$. 3,439,882 (terreno por US\$. 3,386,276 y fondos en efectivo por US\$. 53,606) y US\$. 5,000 respectivamente, este fideicomiso es gestionado por la Compañía Holdunrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heldmadrust 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, el cual fue aportado por la Compañía.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
(Dólares)		
Total activos	10,120,521	5,430,712
Pasivos	6,840,225	2,189,929
Capital (1)	3,444,882	3,446,067
Resultados acumulados	(164,586)	(205,284)
Total pasivos y patrimonio	10,120,521	5,430,712
Ingresos	924,764	0
Gastos	884,067	205,284
Utilidad (Pérdida)	40,697	205,284
(1) Existe una diferencia de US\$. 1,680 entre lo registrado por la Compañía, y los saldos confirmados por el Fideicomiso.		

10. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

10. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

	2017	2016
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	2,168,038	2,748,161
Proveedores locales	1,036,989	39,178
Otros	17,934	429
Sobregiro Bancario	1,218	0
Anticipo de clientes	0	12,600
Total	3,224,179	2,800,368

(Dólares)

Transacciones con partes relacionadas. - Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan principalmente a valores entregados en calidad de anticipo por parte del Administrador del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Villanueva del Bosque, para la construcción de la primera etapa del proyecto Villanueva del Bosque, el cual será devengado contra planillas de avance de obra. En adición existe una diferencia de US\$. 61,724 entre lo registrado por la Compañía, y el valor confirmado por el Administrador del Fideicomiso, la diferencia se origina en la amortización del anticipo de las facturas 41 y 42, la cual ha sido reconocida por la Compañía pero no en el estados financieros del Fideicomiso; además incluye cuentas por pagar 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 de 2017 y 2016, representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales a Constructora Ciudad Rodrigo S.A. por US\$. 418,481, Umbral S.A. por US\$. 288,637, Custodia Portuaria Cuport Cia. Ltda. por US\$. 92,886, Purnahferret Cia. Ltda. por US\$. 79,922, Tuarez Cuzme Dumar por US\$. 29,315, Castro García Beder por US\$. 23,541 y otros menores por US\$. 104,207 (US\$. 39,178 en el 2016), los valores pendientes de pago no tiene plazo de pago definido.

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
Obligaciones tributarias:		
IVA en ventas	20,880	0
Impuestos	4,998	0
Retenciones de IVA	35	609
Retención en la fuente de impuesto a la renta	0	309
Subtotal	25,913	918
Beneficios sociales:		
Vacaciones	2,275	214
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	1,233	156
15 % participación de trabajadores	794	0
Décimo tercero sueldo (Bono navideño)	480	216
Subtotal	4,782	586
Pasan:	30,695	1,504

(Dólares)

11. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (continuación)

	2017	2016
Vienen:	30,695	1,504

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS:

Aportes al IESS	1,076	561
Préstamos por pagar	270	0
Subtotal:	1,346	561
Otras:		
Sueldos por pagar	4,484	0
Total	36,525	2,065

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de los beneficios sociales, fue el siguiente:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	586	147
Más: Provisión	9,158	649
Menos: Pagos	(4,254)	(210)
Menos: Liquidaciones	(708)	0
Saldo al final del año	4,782	586

12. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

(Dólares)

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL (CFN):

• Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa a operaciones de crédito con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por US\$. 5,800,000, a un plazo de 900 días, con una tasa de interés anual promedio del 5,3973% fijo en periodos iguales y sucesivos de 90 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota. Hasta el 31 de diciembre de 2017, la Corporación Financiera Nacional (CFN) ha desembolsado US\$. 5,400,000 a Promotora Procvill S.A. El cargo financiero es reconocido en los estados financieros del fideicomiso.

5,400,000 2,000,000

Menos:

Vencimiento corriente de la emisión de obligaciones a largo plazo

2,700,000 0

Total

2,700,000 2,000,000

12. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO (continuación)

Garantías.- El préstamo realizado a la Corporación Financiera Nacional está 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.

Un detalle de los vencimientos de la emisión de obligaciones a largo plazo del año 2017, es el siguiente:

Año	2019	Total
(Dólares)	2,700,000	2,700,000

13. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
(Dólares)		
Anticipo de clientes	228,695	139,620
Canjes	74,265	0
Otros	25,788	0
Total	328,748	139,620

Anticipo de clientes.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa anticipos recibidos de clientes del Proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 228,695 (US\$. 139,620 en el 2016). Estos valores debieron ser ingresados directamente a las cuentas del fideicomiso, sin embargo ingresaron a las cuentas de Procovill, los valores serán liquidados entre la Compañía y el fideicomiso con el término y entrega del mismo.

Canjes con proveedores.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 74,265, que fluctúan entre el 1% al 100% del costo de lotes de terrenos. Tales canjes consisten en que los proveedores entregan a la Compañía bienes y servicios a cambio de lotes de terrenos del Fideicomiso Villanueva del Bosque, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes.

14. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2017, un detalle es el siguiente:

Jubilación patronal	346
Indemnización por desahucio	503
Total	849

Durante el año 2017, el movimiento de la jubilación patronal e indemnización por desahucio, fue el siguiente:

Saldo al inicio del año	0
Provisión	849
Saldo al final del año	849

14. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

Los valores presentes actuariales al 31 de diciembre de 2017, fueron determinados con base a Estudio Actuarial realizado por Actuaría Consultores Cia. Ltda., elaborado el 22 de marzo de 2018. El cálculo de los beneficios proyectados fue preparado utilizando el método de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado". Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

2017	
375	Salario mínimo vital (US\$.)
8	Número de empleados
7.69%	Tasa de descuento
2.5%	Tasa de crecimiento de sueldos (anual)

En diciembre 28 de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC, estableció que las tasas de descuento (bonos corporativos) y de incremento salarial a utilizarse en los estudios actuariales no sean las del mercado bursátil de Estados Unidos, sino las de Ecuador, en virtud que si existen las bases necesarias para dicho cálculo matemático, por lo que el estudio actuarial del año 2017, elaborado por Actuaría Consultores Cia. Ltda., fue preparado con tasas ecuatorianas. En el 2017, el cálculo de las estimaciones de jubilación patronal e indemnización por desahucio, incluyó a empleados menores a 10 años y a todos, respectivamente

15. PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 Cropilietto S.A. con el restante 0,004%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-0000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, 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, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Compañía. La Compañía remitió en febrero 19 de 2018 la información por el ejercicio fiscal 2017. La información de 2016, fue entregada al Organismo de Control en febrero 17 de 2017.

Superávit por valuación.- Representa las ganancias por revalúo por US\$. 737,170 de los lotes ubicados en el sector María Auxiliadora, parroquia Tarquí, Cantón Manta, Provincia de Manabí, del Fideicomiso Inmobiliario Villanueva del Bosque, administrada por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Holduntrust S.A.), nota 9.

Ajuste, formualrio 101.- El Informe de los Auditores Independientes por la auditoría externa de los estados financieros de Promotora Procovill S.A., al 31 de diciembre de 2016, fue concluido en abril 14 de 2017. Con posterioridad a esa fecha y afectando al ejercicio contable año 2016, la Administración de Compañía, incluyó ajuste adicional que ocasiono cambio en el estado financiero al 31 de diciembre de 2016, por US\$. 5,000, en la cuenta Superávit por valuación.

Déficit acumulado.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de las pérdidas es el siguiente:

	2017	2016
Saldo al inicio del año 2014	0	0
Pasan:	0	0
	0	0
	(Dólares)	

15. PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS (continuación)

	2017	2016
Vienen:	0	0
Pérdida del ejercicio año 2014	(2,635)	(2,635)
Pérdida del ejercicio año 2015	(26,037)	(26,037)
Pérdida del ejercicio año 2016	(28,014)	(28,014)
Otros	(194)	0
Utilidad neta del ejercicio año 2017	3,313	0
Total	(53,567)	(56,686)

Utilidad (Pérdida) básica por acción. - Ha sido calculada dividiendo la pérdida neta del ejercicio atribuible a los accionistas comunes entre el promedio ponderado del número de acciones comunes en circulación durante los ejercicios económicos 2017 y 2016.

16. INGRESOS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017, un detalle de los ingresos el siguiente:

(Dólares)	
Por planilla de proyectos	4,212,081
Por servicios	126,663
Total	4,338,744

Ingresos por planilla de proyectos. - Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a facturación al Fideicomiso Inmobiliario Villanueva del Bosque por planillas de avance de obra fase y subfase 1, 2, 3 y 4 del proyecto Villanueva del Bosque.

Venta de servicios. - Al 31 de diciembre de 2017 corresponde al 3% de honorarios administrativos de la fase y subfase 1, 2, 3 y 4.

Al 31 de diciembre de 2017, un detalle de los ingresos por fases con su respectivo costo de ventas es el siguiente:

Costo de Ventas	Ventas netas
	 (Dólares)

Proyecto Villanueva del Bosque

Fase 1	2,925,891	2,918,254
Fase 2	572,985	110,853
Fase 3	198,802	674,267
Fase 4	514,403	521,070
Subtotal	4,212,081	4,224,444
Venta de servicio	126,663	0
Total	4,338,744	4,224,444

17. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

17. GASTOS OPERACIONALES (continuación)

	2017	2016
(Dólares)		

Gastos de ventas:		
Sueldos y beneficios	69,849	6,544
Honorarios	3,067	625
Servicios básicos	1,463	0
Jubilación patronal y desahucio	656	0
Otros	2,061	219
Subtotal	77,096	7,388

Gastos de administración:		
Impuestos, tasas y contribuciones	24,554	19,005
Honorarios	2,300	1,100
Otros	803	298
Subtotal	27,657	20,403

Total	104,753	27,791
--------------	----------------	---------------

18. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	2017	2016
(Dólares)		

Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	5,292	(28,014)
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	794	0
Amortización de pérdidas	1,796	0
Más:		
Gastos no deducibles	2,684	0
Base de cálculo	5,386	(28,014)
Tasa aplicable: 22%	1,185	0

(Dólares)

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta

Anticipo de impuesto calculado	0	0
22% de impuesto a la renta	1,185	0
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del impuesto a la renta)	1,185	0

18. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	2017	2016
(Dólares)		
Impuesto a la renta resultante	1,185	0
Más / Menos:		
(-) Anticipo pagado	0	0
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(43,384)	0
(-) Crédito tributario años anteriores	(2)	(2)
Saldo a favor de la Compañía, nota 6	(42,201)	(2)

Al 31 de diciembre de 2017, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Gastos no deducibles.- Al 31 de diciembre de 2017, incluye principalmente provisión por intereses por US\$. 2,113, provisión por jubilación patronal y desahucio US\$. 367, y otros por US\$. 204.

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	2017	2016
(Dólares)		
Estado de Situación Financiera:		
Activos:		
Activos Financieros:		
Fidelcomiso Mercantil Inmobiliario Villanueva del Bosque (1)	6,208,899	2,124,228
Cropilietto S.A.	782,039	706,012
Inmocasellana Constructora S.A.	175,668	640,216
Inmorenazzo S.A.	1,137	0
Renazzo Holding S.A.	110	110
Fidelcomiso Monte Abruzzo	0	77,000
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	0	1,510
TOTAL ACTIVOS	7,167,853	3,549,076
Pasivos:		
Pasivos Financieros:		
Fidelcomiso Villanueva del Bosque (2)	1,825,852	2,000,000
Inmomasina S.A.	220,000	220,000
Cropilietto S.A.	119,979	182,319
Pasan:	2,165,831	2,402,319

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	2017	2016	(Dólares)
Vienen:	2,165,831	2,402,319	
Holduntrust Administradora de Fondos	2,063	4,125	
Renazzo Holding S.A.	110	110	
Grupovisión GV Holding S.A.	34	0	
Tecopesca S.A.	0	340,921	
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	0	686	
TOTAL PASIVOS	2,168,038	2,748,161	
			2017
			(Dólares)
Estados de Resultados Integral:			
Ingresos operacionales:			
Fidelcomiso Villanueva del Bosque	4,338,744	4,338,744	
TOTAL INGRESOS	4,338,744	4,338,744	
Costos y gastos:			
Costos:			
Fidelcomiso Villanueva del Bosque	4,224,444	4,224,444	
TOTAL COSTOS	4,224,444	4,224,444	

(1) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene saldos de cuentas por cobrar al Fidelcomiso Villanueva del Bosque, mismos que difieren con la confirmación por US\$. 230,349. Con fecha 10 de mayo de 2018, el Fidelcomiso aprueba que se reclasifique a la cuenta contable obras en construcción por US\$. 212,680, y se envíe las facturas de respaldo, para realizar el pago correspondiente, y la diferencia de US\$.17,669 corresponde a un anticipo aplicado a la factura No 71, que será ajustado en el 2018.

(2) Al 31 de diciembre de 2017, el saldo registrado en libros, difiere con el valor confirmado por US\$. 61,724, mismo que corresponde a valores que se han contabilizado en el Fidelcomiso por amortizaciones de los valores facturados en el mes de diciembre de 2017, y que la Compañía procedió a registrar en enero 2 de 2018.

Los saldos por cobrar y por pagar comerciales a compañías relacionadas no generan intereses y no presentan fecha específica de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).

• Resolución No. NAC-DGERCG15-0000455 del 27 de mayo de 2015.- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e Informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Con base a lo mencionado, la Compañía mantiene en proceso de elaboración el anexo de operaciones con partes relacionadas, por transacciones locales efectuadas en el año 2017 con las compañías relacionadas locales. De acuerdo con información preliminar proporcionada por la Administración de la Compañía, considera que no existirán afectaciones a los resultados reportados por las compañías, en razón que las transacciones u operaciones se ajustaron al principio de plena competencia.

20. 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 de 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 de 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 AAP, sistemas de AASS, sistemas de ALL 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 de 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 fabricación y montaje de muebles: Proyecto Villanueva del Bosque

Con fecha agosto 10 de 2017, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y la Empresa Koksmbler Cia. Ltda., cuyo objeto es fabricar y colocar muebles de cocina y closets en las diferentes casas y que forman parte del proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 163,834 incluido 12% IVA, con una duración de cuatro 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 de 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 provisión e instalación de puertas y muebles: Proyecto Villanueva del Bosque

Con fecha marzo 13 de 2017, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y el Sr. Oscar Mendoza Briones, cuyo objeto es el servicio de fabricación e instalación de puertas en madera MDF, Tambolada, anaqueles de cocina y closets y que forman parte del proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 91,352 incluido 12% IVA, el tiempo de entrega

19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

20. COMPROMISOS (Continuación)

será en forma proporcional de acuerdo al avance de la obra gris, contado a partir de la entrega de la garantía de buen uso del anticipo, y la emisión de la factura correspondiente.

• Contrato de ejecución de obra: Proyecto Villanueva del Bosque

Con fecha agosto 28 de 2017, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y Disgliss S.A., cuyo objeto es el servicio de fabricar e instalar los elementos de aluminio color blanco y vidrio claro proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 73,438 mas 12% IVA, el tiempo de entrega será en forma proporcional de acuerdo al avance de la obra gris dependiendo de que los boquetes estén totalmente enlucidos y empastados para su respectiva toma de medidas y fabricación, El pago del anticipo será a la firma del contrato y con la entrega de la garantía de buen uso del anticipo correspondiente y los demás pagos según la forma de pago del contrato.

• Contrato de construcción de cerramiento perimetral: Proyecto Villanueva del Bosque

Con fecha noviembre 01 de 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 mas 12% IVA, con una duración de cuatro meses, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

• Contrato de ejecución de obra: Proyecto Villanueva del Bosque

Con fecha marzo 07 de 2017, se firmó el contrato entre Promotora Procovill S.A. y Disgliss S.A., cuyo objeto es el servicio de fabricar e instalar los elementos de aluminio color natural y vidrio claro proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 36,427 mas 12% IVA, el tiempo de entrega será en forma proporcional de acuerdo al avance de la obra gris dependiendo de que los boquetes estén totalmente concluidos y empastados para su respectiva toma de medidas y fabricación, El pago del anticipo será a la firma del contrato, con la entrega de la garantía de buen uso del anticipo correspondiente y los demás pagos según la forma de pago del contrato.

21. OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

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

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 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 de 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.DNP.LA.15.008 de No.521 de junio 12 de 2015. Adicionalmente la Ley de Orgánica de Prevención, Detención 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 Orgánica de Prevención, Detención y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21 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,

21. OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE) (Continuación)

catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFDs) incluidas en el Registro Oficial No. 743 de abril 28 de 2016. El 23 de febrero de 2017, a través del Decreto Ejecutivo No. 1331, se publicó el Reglamento General a Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su reforma emitida a través de Decreto Ejecutivo No. 1344 del 23 de marzo de 2017.

22. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminados al 31 de diciembre de 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe como el caso de US\$. 2,700,000, que fueron reclasificados de obligaciones financieras (de largo a corto plazo), nota 12, 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. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria considerada microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.

24. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)

- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$ 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$ 5,000).

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 11 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.