

PROMOTORA PROCOVILL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****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.

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 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 18 de 2019. 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 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 18 de 2018.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, 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.

Nuevas publicaciones, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas contables.- A continuación son enunciadas las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que han sido emitidas pero que no están vigentes para el período anual iniciado el 1 enero de 2018. La Corporación no ha efectuado una adopción anticipada de estas normas, las cuales son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor proporcional.	1 de enero de 2019

2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS** (Continuación)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

A partir de enero 1 de 2018, entraron en vigencia nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que a continuación son enunciadas:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u>
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero de 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará al a NIC 11 y 18.	1 de enero de 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero de 2018

2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

Con relación a las normas emitidas y no vigentes, la Corporación estima no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, en razón que en su mayoría no son aplicables a las operaciones de la Corporación. Respecto a las normas emitidas y que entraron en vigencia a partir de enero 1 de 2018, existen normas que no presentan ningún impacto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, en razón que gran parte de las mismas no son aplicables a las operaciones de la Corporación. Con relación a la NIIF 16, NIIF 15 y NIIF 9, la Administración de la Corporación manifiesta lo siguiente:

- **NIIF 16: Arrendamientos.**- Esta norma está siendo evaluada con el propósito de conocer su impacto potencial, la Administración de la Corporación no planea su adopción temprana.
- **NIIF 15: Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes.**- Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse en la medida que sean satisfechos. Las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo incorpora un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los cinco pasos siguientes:
 1. Identificar el contrato con el cliente;
 2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
 3. Determinar el precio de la transacción;
 4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
 5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

La actividad principal de la Corporación es la comercialización al por mayor y menor de vehículos, repuestos, accesorios y servicio de mantenimiento de vehículos de la marca Toyota, Peugeot y Changan, respecto de lo cual la Administración de la Corporación ha evaluado que la generalidad de los contratos con sus clientes, representan una sola obligación de desempeño claramente identificable, y el precio de la transacción no contiene componentes variables al previamente pactado. La Administración determinó que, con base a su evaluación, la adopción de la NIIF 15 no ha registrado un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Corporación.

- **NIIF 9: Instrumentos Financieros.**- La Corporación ha revisado sus activos y pasivos financieros y no presenta impacto a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros o efectos a nivel de medición. Adicionalmente, ha evaluado el deterioro de la cartera comercial bajo el nuevo modelo sugerido por la norma, analizando individual y colectivamente el riesgo de crédito esperado, concluyendo que no estima efectos debido a que el riesgo de la cartera implícito es moderado, en razón de que mantienen políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial y se conserva una cartera de clientes diversificada, por lo que las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo, por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante. La Corporación aplicó las nuevas reglas de forma prospectiva a partir de enero 1 de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma.

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

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, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es mencionado a continuación:

3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (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.

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.

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

- **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 mensual 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.

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 Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. La reserva para jubilación patronal está clasificada como pasivo no corriente. Este estudio incluye además cálculo de 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 uno de los años de servicio prestados a la Compañía. La provisión por desahucio es contabilizada por la Compañía, y la misma es registrada en el estado del resultado integral del período en el que es informada por los actuarios profesionales.

El costo por servicio presente y pasado de la reserva para jubilación patronal es recogido en el resultado integral del año en que es generado, así como el interés causado por la obligación del beneficio determinado. La nueva medición, que comprende la ganancia y pérdida actuarial, es reconocida en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se produce. El reconocimiento de la ganancia y pérdida actuarial en otro resultado integral es reflejado inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

Una reforma incluida en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, vigente a partir de enero 1 de 2018, establece que es deducible el pago efectuado por jubilación patronal y desahucio, que no provenga de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta. El pago obligatoriamente deberá afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores. En el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no. Es obligación del empleador mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por jubilación patronal e indemnización por desahucio.

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 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, 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 del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

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

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, 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 lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para 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; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. 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.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador exige que las sociedades deben determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la suma matemática de ciertos porcentajes pre-establecidos aplicados al patrimonio total, al total de costos y gastos deducibles, al activo total y al total de ingresos gravables, respecto de los cuales no deben considerarse ciertas partidas determinadas en la norma tributaria. Al resultado así obtenido, deben restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones son mayores, la Compañía no cancelará el mencionado anticipo.

Al momento de liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto es superior a las retenciones en la fuente más el anticipo; deberá la sociedad cancelar la diferencia; si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, la sociedad tendrá derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI, por el total de que exceda el impuesto a la renta causado.

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

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF, 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.

4. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

4. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS** (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Caja	1,500	500
Bancos	<u>72,615</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>74,115</u></u>	<u><u>500</u></u>

Bancos.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan saldos en bancos locales, así: en el Banco Pichincha y Banco Internacional, que están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

5. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	7,787,953	7,167,853
Anticipo a proveedores	486,038	1,126,056
Otras cuentas por cobrar	66,058	7,162
Provisión cuentas incobrables	<u>(167,600)</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>8,172,449</u></u>	<u><u>8,301,071</u></u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 de trabajo.

Anticipo a proveedores.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye principalmente los anticipos desembolsados a Zamora Diego por US\$. 179,021 (US\$. 152,428 en el 2017), Umbral S.A. por US\$. 133,561 (US\$. 566,160 en el 2017), Constructora Ciudadrodrigo S.A. por US\$. 50,121 en 2018 y 2017, L&T Ingeniería S.A. por US\$. 38,020 (US\$. 43,744 en el 2017), Puruhaferret Cia. Ltda. por US\$. 158 (US\$. 80,080 en el 2017), Mendoza Oscar por US\$. 36,541 en 2018 y 2017, Corporange S.A. por US\$. 126,451 en el 2017 y otros menores por US\$. 48,616 (US\$. 70,531 en el 2017).

6. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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\$. 443,041 (US\$. 362,456 en el 2017) mismo que se encuentra en etapa inicial; adicionalmente incluye US\$. 120,000 relacionados con estudios de planificación y diseño para proyectos futuros a ser desarrollados por la Compañía, (US\$. 140,000 en el 2017).

7. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

7. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES** (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Retenciones en la fuente, nota 18	69,229	42,201
Impuesto al valor agregado – IVA	<u>55,038</u>	<u>11,934</u>
Total	<u><u>124,267</u></u>	<u><u>54,135</u></u>

Retenciones en la fuente.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, 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.

8. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 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.

9. **PROPIEDADES EN INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a un lote de terreno ubicado en la Ciudadela Los Senderos de la Parroquia Tarquí en el Cantón Manta, por US\$. 23,000, el cual adquirido en fecha octubre 2 de 2014.

10. **DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 Cropiletto 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 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 Tarquí, 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 2018 y 2017, es como sigue:

10. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Total activos	10,536,338	10,120,521
Pasivos	7,347,913	6,840,225
Capital (1)	3,444,882	3,444,882
Resultados acumulados	(256,457)	(164,586)
Total pasivos y patrimonio	<u>10,536,338</u>	<u>10,120,521</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Ingresos	2,801,040	924,764
Gastos	<u>2,892,910</u>	<u>884,067</u>
Utilidad (Pérdida)	<u>(91,870)</u>	<u>40,697</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017, existe una diferencia de US\$. 1,680 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmado por el Fideicomiso.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 19	2,273,405	2,168,038
Proveedores locales	350,620	1,036,989
Otros	40,000	17,934
Sobregiro Bancario	<u>0</u>	<u>1,218</u>
Total	<u>2,664,025</u>	<u>3,224,179</u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa 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 al 31 de diciembre de 2017 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 financiero 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 2018 y 2017, representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales a Constructora Ciudadrodrigo S.A. por US\$. 249,995 (US\$. 418,481 en el 2017), Tuarez Cuzme Dumar por US\$. 20,141 (US\$.

11. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

29,315 en el 2017), Umbral S.A. por US\$. 288,637 en el 2017, Custodia Portuaria Cuport Cía. Ltda. por US\$. 92,886 en el 2017, Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 79,922 en el 2017, Castro García Beder por US\$. 23,541 en el 2017 y otros menores por US\$. 80,484 (US\$. 104,207 en el 2017), los valores pendientes de pago no tiene plazo de pago definido.

12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Obligaciones tributarias:</u>		
IVA en ventas	85,331	20,880
Impuestos	9,683	4,998
Retenciones de IVA	0	35
Subtotal	<u>95,014</u>	<u>25,913</u>
<u>Beneficios sociales:</u>		
Vacaciones	1,038	2,275
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	1,014	1,233
Décimo tercero sueldo (Bono navideño)	294	480
15 % participación de trabajadores	1,612	794
Fondos de reserva	28	0
Subtotal	<u>3,986</u>	<u>4,782</u>
<u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS:</u>		
Aportes al IESS	634	1,076
Préstamos por pagar	104	270
Subtotal	<u>738</u>	<u>1,346</u>
<u>Otras:</u>		
Sueldos por pagar	0	4,484
Liquidaciones por pagar	2,750	0
Subtotal	<u>2,750</u>	<u>4,484</u>
Total	<u>102,488</u>	<u>36,525</u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de los beneficios sociales, fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	4,782	586
Más: Provisión	6,660	9,158
Menos: Pagos	(3,476)	(4,254)
Menos: Liquidaciones	(3,540)	(708)
Menos: Ajustes	(440)	0
Saldo al final del año	<u>3,986</u>	<u>4,782</u>

13. **OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>INTERNATIONAL FINANCE BANK:</u>		
▪ Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa a operaciones de crédito con International Finance Bank por US\$. 195,000, a un plazo de 23 meses, con una tasa de interés anual promedio del 2,6300% fijo en periodos iguales y sucesivos de 31 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	195,000	0
<u>MUTUALISTA PICHINCHA:</u>		
▪ Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa a operaciones de crédito con Mutualista Pichincha por US\$. 170,000, a un plazo de 135 meses, con una tasa de interés anual promedio del 9,26000% fijo en periodos iguales y sucesivos de 30 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	170,000	0
<u>CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL (CFN):</u>		
▪ Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 Procovill S.A. El cargo financiero es reconocido en los estados financieros del fideicomiso.	<u>5,390,213</u>	<u>5,400,000</u>
Subtotal	5,755,213	5,400,000
<u>Menos:</u>		
Vencimiento corriente de la emisión de obligaciones a largo plazo	<u>5,390,213</u>	<u>2,700,000</u>
Total	<u><u>365,000</u></u>	<u><u>2,700,000</u></u>

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 2018, es el siguiente:

<u>Año</u>	(Dólares)
2019	<u>5,390,213</u>
Total	<u><u>5,390,213</u></u>

14. **PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Canjes	429,086	74,265
Anticipo de clientes	62,447	228,695
Otros	<u>43,720</u>	<u>25,788</u>
Total	<u><u>535,253</u></u>	<u><u>328,748</u></u>

Canjes con proveedores.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 429,086 (US\$. 74,265 en el 2017), 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.

Anticipo de clientes.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa anticipos recibidos de clientes del Proyecto Villanueva del Bosque por US\$. 62,447 (US\$. 228,695 en el 2017). 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.

Otros.- Al 31 de diciembre de 2018, representan principalmente a garantías entregadas por parte de los proveedores, mismas que están pendientes de devolución por parte de la Compañía por US\$. 17,933.

15. **PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	1,616	346
Indemnización por desahucio	<u>657</u>	<u>503</u>
Total	<u><u>2,273</u></u>	<u><u>849</u></u>

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de la jubilación patronal e indemnización por desahucio, fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	849	0
Provisión	<u>1,424</u>	<u>849</u>
Saldo al final del año	<u><u>2,273</u></u>	<u><u>849</u></u>

Los valores presentes actuariales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fueron determinados con base a Estudio Actuarial realizado por Actuaría Consultores Cía. 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:

15. PROVISIÓN POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Salario mínimo vital (US\$.)	386	375
Número de empleados	3	8
Tasa de descuento	6.75%	7.69%
Tasa de crecimiento de sueldos (anual)	3.50%	2.5%

Durante los años 2018 y 2017, para el cálculo de la estimación matemática de la reserva fueron considerados los trabajadores que hayan prestado servicios continuos por un tiempo igual o mayor a 1 año, así como también se utilizaron tasas de descuento del mercado ecuatoriano, basado en lo dispuesto en diciembre 28 de 2017 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC, que estableció las tasas de descuento y de incremento salarial a utilizarse en los estudios actuariales. Los pagos corresponden a la liquidación de personas por renuncias y despidos en los respectivos años. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las obligaciones provenientes de los beneficios a empleados, no mantiene financiamiento específico, no disponiendo consecuentemente de activos.

16. PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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: Renazzo Rholding S.A. con el 99,996% de participación y Ricardo Javier Herrera Miranda con el restante 0,004%.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 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, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Compañía. La Compañía remitió en febrero 07 de 2019 la información por el ejercicio fiscal 2018. La información de 2017, fue entregada al Organismo de Control en febrero 19 de 2018.

Superávit por valuación.- Representa las ganancias por revalúo por US\$. 737,170 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.), nota 9.

Déficit acumulado.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de las pérdidas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año 2014	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)
Utilidad neta del ejercicio año 2017	3,313	3,313
Otros	(550)	(194)
Utilidad neta del ejercicio año 2018	<u>9,403</u>	<u>0</u>
Total	<u>(44,520)</u>	<u>(53,567)</u>

16. PATRIMONIO NETO DE ACCIONISTAS (Continuación)

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 2018 y 2017.

17. INGRESOS Y COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los ingresos el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Por planilla de proyectos	1,427,469	4,212,081
Por servicios	865,020	126,663
Otros ingresos	<u>97,151</u>	<u>126,663</u>
Total	<u>2,389,640</u>	<u>4,338,744</u>

Ingresos por planilla de proyectos.- Al 31 de diciembre de 2018 y 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 2018 y 2017 corresponde al 3% de honorarios administrativos de la fase y subfase 1, 2, 3 y 4. En adición al 31 de diciembre de 2018 corresponde a servicios de publicidad del Proyecto Villanueva del Bosque, y otros servicios por trámites de transferencia de dominio.

Al 31 de diciembre de 2018, un detalle de los ingresos por fases con su respectivo costo de ventas es el siguiente:

	<u>Ventas netas</u>	<u>Costo de ventas</u>
	 (Dólares).	
Proyecto Villanueva del Bosque		
Fase 1	331,175	0
Fase 2	563,669	1,628,669
Fase 3	22,650	298,650
Fase 4	<u>509,975</u>	<u>210,150</u>
Subtotal	1,427,469	2,137,469
Venta de servicio	<u>962,170</u>	<u>158,558</u>
Total	<u>2,389,639</u>	<u>2,296,027</u>

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

	<u>Ventas netas</u>	<u>Costo de ventas</u>
	 (Dólares).	
Proyecto Villanueva del Bosque		
Fase 1	<u>2,925,891</u>	<u>2,918,254</u>
Pasan:	2,925,891	2,918,254

17. INGRESOS Y COSTO DE VENTAS (Continuación)

	<u>Ventas netas</u>	<u>Costo de ventas</u>
	 (Dólares).....	
Vienen:	2,925,891	2,918,254
Fase 2	572,985	110,853
Fase 3	198,802	674,267
Fase 4	<u>514,403</u>	<u>521,070</u>
Subtotal	4,212,081	4,224,444
Venta de servicio	<u>126,663</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>4,338,744</u></u>	<u><u>4,224,444</u></u>

18. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Gastos de ventas:</u>		
Sueldos y beneficios	36,720	69,849
Honorarios	12,947	3,067
Servicios básicos	3,299	1,463
Jubilación patronal y desahucio	1,587	656
Otros	<u>6,455</u>	<u>2,061</u>
Subtotal	<u>61,008</u>	<u>77,096</u>
<u>Gastos de administración:</u>		
Impuestos, tasas y contribuciones	2,817	24,554
Honorarios	260	2,300
Otros	<u>9,819</u>	<u>803</u>
Subtotal	<u>12,896</u>	<u>27,657</u>
Total	<u><u>73,904</u></u>	<u><u>104,753</u></u>

19. 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	<u>9,403</u>	<u>5,292</u>
Pasan:	9,403	5,292

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Vienen:	9,403	5,292
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	1,410	794
Amortización de pérdidas	<u>2,351</u>	<u>1,796</u>
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>6,208</u>	<u>2,684</u>
Base de cálculo	<u>11,850</u>	<u>5,386</u>
Tasa aplicable: 25% 22%	<u>2,962</u>	<u>1,185</u>

2018 2017

(Dólares)

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta

Anticipo de impuesto calculado	<u>0</u>	<u>0</u>
22% de impuesto a la renta	<u>2,962</u>	<u>1,185</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del impuesto a la renta)	<u>2,962</u>	<u>1,185</u>

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta resultante	2,962	1,185
Más / Menos:		
(-) Anticipo pagado	0	0
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(27,028)	(43,384)
(-) Crédito tributario años anteriores	(42,201)	(2)
Saldo a favor de la Compañía, nota 6	<u>(66,267)</u>	<u>(42,201)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2015 al 2017, 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.

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

Gastos no deducibles.- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye principalmente provisión por intereses por US\$. 497 (US\$. 2,113 en el 2017), provisión por jubilación patronal y desahucio por US\$. 1,424 (US\$. 367 en el 2017), y otros por US\$. 4,287 (US\$. 204 en el 2017).

20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos:</u>		
<u>Activos financieros:</u>		
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Villanueva del Bosque (1)	6,831,252	6,208,899
Cropiletto S.A.	944,992	782,039
Inmocastellana Constructora S.A.	10,000	175,668
Inmorenazzo S.A.	1,572	1,137
Conturlodge S.A.	137	0
Renazzo Holding S.A.	0	110
	<u>7,787,953</u>	<u>7,167,853</u>
TOTAL ACTIVOS		
<u>Pasivos:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
Fideicomiso Villanueva del Bosque (2)	1,437,741	1,825,852
Inmocastellana Constructora S.A.	522,726	0
Inmomarina S.A.	310,562	220,000
Cropiletto S.A.	0	119,979
Holduntrust Administradora de Fondos	2,063	2,063
Renazzo Holding S.A.	110	110
Grupovisión GV Holding S.A.	203	34
Tecopesca S.A.	0	0
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	0	0
	<u>2,273,405</u>	<u>2,168,038</u>
TOTAL PASIVOS		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<u>Estados de Resultados Integral:</u>		
<u>Ingresos operacionales:</u>		
Fideicomiso Villanueva del Bosque	<u>1,144,824</u>	<u>4,338,744</u>
TOTAL INGRESOS	<u>1,144,824</u>	<u>4,338,744</u>
<u>Costos y gastos:</u>		
<u>Costos:</u>		
Fideicomiso Villanueva del Bosque	<u>4,212,081</u>	<u>4,224,444</u>
TOTAL COSTOS	<u>4,212,081</u>	<u>4,224,444</u>

20. **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene saldos de cuentas por cobrar al Fideicomiso Villanueva del Bosque, mismos que difieren con la confirmación por US\$. 230,349. Con fecha 10 de mayo de 2018, el Fideicomiso 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 Fideicomiso 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-DGERCGC15-00000455 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 periodo 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 2018 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.

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 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, reconfiguración de plataformas, vías, aceras, bordillos, sistemas de AAPP, sistemas de AASS, sistemas de

21. **COMPROMISOS (Continuación)**

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 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 Koksmobler Cía. 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 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 Diseglass 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 más 12% IVA, con una duración de cuatro meses, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

21. **COMPROMISOS (Continuación)**

▪ **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 Diseglass 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.

22. **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.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 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 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. 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, y su última reforma publicada mediante Resolución SCVS-DSC-2018-0041 publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 396 de diciembre 28 de 2018.

23. **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 es 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.

24. **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En el curso normal de la operación, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

24. **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)**

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

- **Riesgo de Mercado.**- Es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. La Compañía, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.
- **Riesgo de crédito.**- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración de la Compañía considera que las partidas expuestas al riesgo de crédito corresponden al efectivo en caja y bancos, al activo financiero mantenido hasta el vencimiento y las cuentas por cobrar. En cuanto a las cuentas por cobrar que son mantenidas exclusivamente con compañías relacionadas.
- **Riesgo de liquidez.**- La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Corporación. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, manteniendo reservas financieras y conciliando los perfiles de activos y pasivos financieros.

25. **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 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.

26. **LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA**

Mediante Ley S/N publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 de agosto 21 de 2018, fue promulgada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Un resumen de las principales reformas en materia tributaria es indicado a continuación:

IMPUESTO A LA RENTA (IR):

- Exoneración del IR en nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios.
- Exoneración del IR para nuevas inversiones en industrias básicas según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

26. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)

- Exoneración IR para administradores u operadores de Zonas Especiales de desarrollo Económico (ZEDE).
- Porcentaje de retención del IR aplicable en la distribución de dividendos o utilidades equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Exoneración IR en nuevas inversiones productivas efectuadas en Manabí y Esmeraldas.
- Impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos.
- Tarifa del IR: La tarifa general de IR aplicable para el año 2018 es del 25%. Sin embargo, se aplicará la tarifa del 28% en los casos previstos en la Ley.
- Deducción Adicional del 100% por gastos de publicidad para los exportadores habituales y el sector de turismo receptivo.
- Deducción adicional del 1% al 5% por capacitación y asistencia técnica.
- Reducción de la tarifa del IR en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico.

ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA:

- Para el cálculo o determinación del anticipo de impuesto a la renta se descontará las retenciones en la fuente realizadas al sujeto pasivo.
- Eliminación de la tercera cuota para el pago del anticipo de impuesto a la renta.
- Cuando el anticipo de impuesto a la renta sea superior al impuesto causado se podrá solicitar la devolución del excedente.
- Podrá solicitarse la reducción o exoneración del anticipo de impuesto a la renta de conformidad con los términos y condiciones que establezca el reglamento.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

- Se incluyen las materias primas e insumos para el sector agropecuario, acuícola y pesquero, importados o adquiridos en el mercado interno; lámparas LED, entre otros (Productos con Tarifa 0%).
- Se incluyen a los servicios de construcción de vivienda de interés social, seguros de desgravamen, entre otros (Servicios con Tarifa 0%).
- El uso del Crédito Tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del IVA para proyectos de construcción.
- Devolución IVA en exportación de servicios.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

- Devolución del ISD en la actividad de exportación.
- Exoneración del ISD para nuevas inversiones.
- Exoneración del ISD por reinversión de utilidades.
- Exoneración del ISD por transferencias para el financiamiento de microcrédito o inversiones productivas.

REMISIÓN:

- Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias y fiscales.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS).
- Remisión del 100% de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras.
- Remisión de intereses de impuestos vehiculares, así como recargos y multas derivados de la matriculación vehicular e infracciones de tránsito.

26. **LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)**

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde únicamente a la SCVS.
- Las indicadas remisiones no deberán alterar la utilidad el ejercicio declarado por el contribuyente para efectos de la aplicación del 15% de Participación de Trabajadores en las Utilidades (PTU) de acuerdo al Art. 97 del Código de Trabajo.

OTROS TEMAS:

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre los capitales de las personas jurídicas que realizan actividades comerciales, bancarias e industriales domiciliadas en el cantón Guayaquil.
- En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.
- Las compañías holding o tenedoras de acciones, mientras estas sociedades no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos a las patentes municipales y del 1,5 por mil sobre los activos totales.

El Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, fue promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 617 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de diciembre 20 de 2018.

27. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 19 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
