

AUDITORES INDEPENDIENTES



CROPILETTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

CROPILETTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



CROPILETTO S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 30

Abreviaturas usadas:

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

AUDITORES INDEPENDIENTES

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
CROPILETTO S.A.:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CROPILETTO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos del efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Gerencia sobre los Estados Financieros:

2. La Gerencia de **CROPILETTO S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgos, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CROPILETTO S.A.** al 31 de diciembre del 2015, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

CROPILETTO S.A.

Página 2

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

5. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene como parte de sus pasivos financieros a largo plazo US\$. 791,000, nota 18, originado por préstamos recibidos en años anteriores por parte de un Fideicomiso. El mencionado Fideicomiso, fue administrado por NCF Group Administradora, el cual mediante Resolución No. SCIJ.DJDL13.16.01 del 18 de marzo del 2013, la Superintendencia Compañías, Valores y Seguros, declaró en disolución y liquidación a la Compañía NCF Group S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 11 del 2016), los estados financieros adjuntos, no incluyen ajustes relacionados con este asunto
6. El informe con los contenidos de la Resolución SC.SG.DRS.G.14.005 y publicada en el Registro Oficial 209 del 21 de marzo del 2014, como también en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y 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 **CROPILETTO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, son emitidos por separado, notas 24 y 27.

Otros asuntos:

7. Los estados financieros adjuntos de **CROPILETTO S.A.** al 31 de diciembre del 2014, fueron auditados por otros auditores independientes, (persona jurídica), con base a las Normas Internacionales de Información Financiera y sobre las cuales en marzo 13 del 2015, se procedió a emitir el informe que contenía, una opinión sin salvedades.


A. **MOORES ROWLAND ECUADOR C LTDA.**
SE-RNAE-2 No. 373

Marzo 11 del 2016
Quito - Ecuador


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

CROPILETTO S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2015	2014
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	332,084	48,418
4	Activos financieros	3,589,511	2,091,456
5	Inventarios	5,892,389	2,214,132
6	Activo por impuestos corrientes	218,209	111,342
7	Servicios y otros pagos anticipados	<u>713,448</u>	<u>181,078</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>10,745,641</u>	<u>4,646,426</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Propiedades, planta y equipo, neto	357,945	386,424
9	Propiedades en inversión	0	1,361,753
10	Inversiones en acciones	449,600	449,600
12	Derechos fiduciarios	8,970,445	5,872,452
13	Activos financieros a largo plazo	1,925,842	320,083
11	Otros activos no corrientes, neto	<u>163,360</u>	<u>85,499</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>11,867,192</u>	<u>8,475,811</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>22,612,833</u>	<u>13,122,237</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
14	Vencimiento corriente de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	74,937	87,491
15	Pasivos financieros	3,606,455	2,838,693
16	Pasivos por impuestos corrientes	111,707	91,684
17	Otros pasivos corrientes	<u>87,086</u>	<u>60,765</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>3,880,185</u>	<u>3,078,633</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
14	Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	11,968,330	77,238
18	Pasivos financieros a largo plazo	3,859,198	7,985,114
19	Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	<u>8,267</u>	<u>0</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>15,835,795</u>	<u>8,062,352</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>19,715,980</u>	<u>11,140,985</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
20	Capital social	341,800	341,800
2	Reservas	2,186	2,186
2	Superávit por valuación	2,584,058	1,621,772
	Resultados acumulados	<u>(31,191)</u>	<u>15,494</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>2,896,853</u>	<u>1,981,252</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>22,612,833</u>	<u>13,122,237</u>

Ver notas a los estados financieros

CROPILETTO S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Aporte para futuro aumento de capital	Reserva legal	Superávit por valuación	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2013	800	357,948	2,186	1,621,772	9,386	1,992,092
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	6,108	6,108
Aumento de capital	341,000	(341,000)	0	0	0	0
Ajustes	<u>0</u>	<u>(16,948)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(16,948)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	341,800	0	2,186	1,621,772	15,494	1,981,252
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	(32,004)	(32,004)
Reevalúo de propiedades de inversión	0	0	0	962,286	0	962,286
Ajustes resultados actuariales	0	0	0	0	(4,489)	(4,489)
Ajustes de proyectos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(10,192)</u>	<u>(10,192)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	<u>341,800</u>	<u>0</u>	<u>2,186</u>	<u>2,584,058</u>	<u>(31,191)</u>	<u>2,896,853</u>

Ver notas a los estados financieros

CROPILETTO S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
(Expresados en Dólares)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido clientes	(659,403)	(1,156,413)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,782,921)	333,693
Gastos financieros	(44,516)	(238,772)
Otros, netos	<u>424,975</u>	<u>246,847</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	<u>(4,061,865)</u>	<u>(814,645)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Propiedades, planta y equipo, neto	(24,492)	(26,459)
Derechos fiduciarios	(2,654,316)	(408,746)
Otros activos, neto	(84,810)	(81,025)
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	<u>0</u>	<u>(100)</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>(2,763,618)</u>	<u>(516,330)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones financieras y pasivos financieros a largo plazo, neto	<u>7,109,149</u>	<u>985,563</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>7,109,149</u>	<u>985,563</u>
Aumento (Disminución) neto del efectivo	283,666	(345,412)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>48,418</u>	<u>393,830</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>332,084</u></u>	<u><u>48,418</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

CROPILETTO S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS
 ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	(32,004)	6,108
AJUSTE PARA CONCILIAR LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación y amortización	58,473	44,801
Participación de trabajadores	3,132	1,078
Anticipo impuesto a la renta	49,751	0
Jubilación patronal e indemnización laboral	8,267	0
Otros ajustes	(4,489)	0
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros y derechos fiduciarios	(1,506,800)	(2,068,901)
Inventarios	(2,760,181)	(879,539)
Activo por impuestos corrientes	(106,867)	(57,699)
Servicios y otros pagados por anticipados	(532,370)	(164,151)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	767,762	2,247,746
Pasivo por impuesto corriente	(29,728)	33,553
Otros pasivos corrientes	<u>23,189</u>	<u>22,359</u>
Total ajustes	<u>(4,029,861)</u>	<u>820,755</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(4,061,866)</u>	<u>(814,647)</u>

Ver notas a los estados financieros

CROPILETTO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

CROPILETTO S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 5 del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 27 de ese mismo año, con el nombre de CROPILETTO S.A.. Con fecha 20 de diciembre del 2014, se inscribió en el Registro Mercantil la última escritura pública por aumento de capital y reforma de estatutos celebrada el 4 de diciembre del mismo año. Su actividad principal es: la construcción de toda clase de edificios, viviendas familiares o unifamiliares, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; el diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; al trabajo de proyectos, construcción de obras de ingeniería, de vialidad, importación, compra o arrendamiento de maquinaria liviana y pesada para la construcción, señalización de carreteras, caminos y calles de ciudades a nivel provincial y nacional. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia de Manabí y desarrolla sus actividades en las calles Av. De los Shyris N35-174 t Suecia en la ciudad de Quito. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0992682981001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 22 del 2016. En opinión de la Gerencia, 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 del 2014, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 24 del 2015.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

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

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo y alta liquidez, fácilmente convertibles en un importe determinado de efectivo y estar sujeta a un riesgo insignificante de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no excede a 90 días desde la fecha de adquisición.

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

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 15.
- **Obligaciones bancarias.**- 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 son reconocidos con cargo a los resultados, nota 14.

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 Gerencia 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 Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

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

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

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos

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

que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos; además incluye el registro de pólizas de seguros, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

Propiedades, planta y equipos, neto.- Están registrados al costo de adquisición, excepto aquellas partidas que están registrados al valor del informe perital calculado durante el 2013, por el perito calificado por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, algunas partidas de propiedades, maquinarias y equipos, pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor justo, necesitando entonces una reevaluación anual, caso contrario, en su lugar puede ser suficiente la reevaluación cada tres o cinco años.

Los activos en etapa de construcción son capitalizados por separado como un componente de las propiedades, maquinaria y equipos. Al término el costo respectivo es transferido a la categoría adecuada de activo.

Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos no considerados en el revaluó del año 2011, son depreciados aplicando el método de línea recta, considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades, planta y equipo son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y enseres, equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%

Inversiones en acciones.- Las inversiones en acciones son registradas bajo el método de participación. Bajo este método los dividendos recibidos disminuyen el saldo de inversiones y el ingreso se reconoce en la medida de la ganancia o las pérdidas presentadas por la entidad emisora de las acciones.

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

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originados por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones.- 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 en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. 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.

Reserva legal.- La Ley de Compañías 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 aumento de capital.

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

Superávit por valuación.- De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 del 2011, se establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas. Desde el año 2014, la Compañía no ha establecido que la medición del activo revaluado sea transferido a utilidades retenidas en función al uso, como tampoco su transferencia cuando se produzca la venta del activo revaluado.

Reconocimiento de ingresos.- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. En los años 2015 y 2014, los ingresos corresponden a servicios facturados a los fideicomisos.

De acuerdo con la NIC No. 11 (Contratos de construcción), cuando el resultado del mismo puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso y gastos de actividades ordinarias, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre que se informa. La pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto. En el caso de contratos al precio fijo, el resultado del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se presenten las siguientes condiciones:

- Los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos derivados del contrato.
- Los costos que faltaren para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del período, puedan ser medidos con fiabilidad.
- Los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos con fiabilidad, de manera que los costos reales del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas de los mismos.

El reconocimiento de ingresos y actividades ordinarias y gastos con referencia al grado de realización del contrato es, a menudo, denominado método del porcentaje de terminación. Bajo este método, los ingresos derivados del contrato se comparan con los costos del mismo incurridos en la consecuencia del grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelara el importe de ingresos.

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

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

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

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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

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

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Inversiones temporales	200,000	0
Bancos	129,956	46,347
Caja	<u>2,128</u>	<u>2,071</u>
Total	<u>332,084</u>	<u>48,418</u>

Inversiones temporales.- Al 31 de diciembre del 2015, representa inversión en el Banco Internacional, con un plazo de 60 días, tasa de interés del 4.65% anual y vencimiento en enero 6 del 2016.

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2015, representan saldos en Merrill Lynch Bank of America y UBS Wealth Management, que están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 26	3,573,859	770,261
Clientes locales	<u>10,748</u>	<u>1,002,709</u>
Pasan:	3,584,607	1,772,970

4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Vienen:	3,584,607	1,772,970
Empleados	4,904	782
Otros	<u>0</u>	<u>317,704</u>
Total	<u>3,589,511</u>	<u>2,091,456</u>

Clientes locales.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan importes facturados por servicios prestados y reembolsos de gastos a clientes relacionados que están pendientes de cobro, no generan intereses, y no tiene plazo máximo de cobro.

Otros.- Al 31 de diciembre del 2014, representa principalmente a reconocimiento de honorarios de planificación para el proyecto Villanueva del Bosque.

5. **INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Obras en construcción	5,885,974	2,214,132
Otros	<u>6,415</u>	<u>0</u>
Total	<u>5,892,389</u>	<u>2,214,132</u>

Obras en construcción.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan valores desembolsados por mano de obra y otros costos directos e indirectos para cada uno de los proyectos que mantiene la Compañía, que posteriormente son recuperados por medio de reembolsos o servicios prestados a cada uno de los Fideicomisos. Los proyectos son los siguientes: Costa de la Plata –urbanización-club-hotel por US\$. 1,404,259, Golden Beach Riva Di Mare por US\$. 926,005, Villanueva del Bosque por US\$. 535,305, Monte Abruzzo por US\$. 428,310, Firenze por US\$. 343,366, Toscana por US\$. 294,060, Mont Bleu por US\$. 215,898 y Rojas por US\$. 141,044.

Además registran valores por US\$. 516,955, US\$.351,121 y US\$.50,000, correspondientes a ajustes por diferencias entre el valor de adquisición de los derechos fiduciarios de la Compañía y el valor en libros de los Fideicomisos de Rojas, Monte Abruzzo lote número 5 y Firenze respectivamente.

6. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA	136,949	83,261
Anticipo impuesto a la renta	38,396	0
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>33,829</u>	<u>19,764</u>
Pasan:	209,174	103,025

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Vienen:	209,174	103,025
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado	9,033	0
Impuesto a la salida de divisas - ISD	2	0
Crédito tributario del IVA	<u>0</u>	<u>8,317</u>
Total	<u>218,209</u>	<u>111,342</u>

Impuesto al valor agregado - IVA.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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.

Anticipo de impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre del 2015, representa anticipo de impuesto a la renta que será liquidado en la declaración anual del impuesto a la renta.

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a retenciones que han sido efectuadas a la Compañía y que pueden ser reintegradas mediante solicitud de pago en exceso, presentar reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores	708,178	163,615
Empleados	2,812	8,825
Otros	<u>2,458</u>	<u>8,638</u>
Total	<u>713,448</u>	<u>181,078</u>

Anticipo a proveedores.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a valores entregados a contratistas y proveedores.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Edificios	358,770	358,770
Equipo de computación	92,075	60,805
Equipo de oficina	12,829	9,051
Muebles y enseres	15,034	12,874
Vehículos	0	28,000
Otros	<u>971</u>	<u>0</u>
Subtotal - Pasan:	479,679	469,500

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Subtotal – Vienen:	479,679	469,500
Menos: Depreciación acumulada	(121,734)	(83,076)
Total	<u>357,945</u>	<u>386,424</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los movimientos de la propiedad, planta y equipo, neto fueron los siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	386,424	400,254
Adiciones	219,078	26,459
Ajustes / Reclasificaciones	0	30
Ventas	(194,586)	0
Cargo anual de depreciación	(52,971)	(40,319)
Saldo al final del año, neto	<u>357,945</u>	<u>386,424</u>

9. PROPIEDADES EN INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 corresponde a un lote de terreno ubicado en la parroquia rural de Santa Marianita cantón Manta, mismo que está concebido para diseñar un proyecto de carácter turístico, y con fecha julio 25 del 2014 fue cedida como aporte para la constitución del fideicomiso Costa de la Plata, administrada por Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 representa inversión en las Compañía Inmopeñon S.A. por US\$. 449,500 correspondiente a 155 acciones con el 19.38% de participación y Procovill S.A. por US\$. 100, correspondiente a 1 acción con el 0.004% de participación. La Compañía no mantiene los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 de Inmopeñon S.A.

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Software y licencias	175,174	90,364
(-) Amortización acumulada	(11,814)	(6,312)
Otros	<u>0</u>	<u>1,447</u>
Total	<u>163,360</u>	<u>85,499</u>

12. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

12. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Fideicomiso Monte Abruzzo	3,589,718	3,608,365
Fideicomiso Vera Guayasamín	1,846,138	572,771
Fideicomiso Mont Blue	1,169,277	453,000
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	1,366,753	5,000
Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas	715,362	1,232,316
Fideicomiso Riva D Oro	30,197	0
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	2,000	0
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	1,000	1,000
Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue	<u>250,000</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>8,970,445</u></u>	<u><u>5,872,452</u></u>

Fideicomiso Monte Abruzzo.- Fue constituido el 19 de septiembre del 2011 y sus constituyentes son las Sras. Alicia Mariana de Jesús Pesántez Ramírez y Alicia del Carmen Casares Pesántez. Es administrado por la Compañía Holdunt Trust. Administradora de Fondos y Fideicomisos y tiene como objeto la administración de los inmuebles aportados que son los lotes número 2, 5 y 8 del antiguo predio denominado Sumac Cucho, con un plazo de acuerdo a lo establecido en la ley.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2015, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>8,513,175</u>
Pasivos	5,428,664
Capital	3,589,718
Resultados acumulados	<u>(505,207)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>8,513,175</u>
Ingresos	407
Gastos	<u>122,937</u>
Pérdida	<u>122,530</u>

Fideicomiso Vera Guayasamín.- Fue constituido el 15 de abril del 2003 y sus constituyentes fueron la Familia Vera Guayasamín y la Constructora Naranjo Ordoñez Cía. Ltda. en liquidación Fue administrado por Stanford Trust Company, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., y fue creado con el objeto de promocionar y desarrollar proyectos inmobiliarios en el inmueble aportado denominado "Edificio Firenze", a través de la planificación, diseño, construcción y comercialización de viviendas, locales comerciales y edificios.

Con fechas 18 y 27 de enero y 1 de febrero del 2013, se instruye a la Fiduciaria la elaboración de la escritura de cesión de derechos fiduciarios de la Sra. Lupe Esmeralda Mata Cepeda, Sra. Marcia Magdalena Valle Álvarez y del Sr. José Ignacio Mata Cepeda por la totalidad de los mismos, a favor de Cropiletto S.A..

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2015, es como sigue:

12. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	(Dólares)
Total activos	<u>4,227,016</u>
Pasivos	2,639,108
Capital	2,355,018
Resultados acumulados	<u>(767,110)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>4,227,016</u>
Ingresos	4,364
Gastos	<u>352,919</u>
Pérdida	<u>348,555</u>

Fideicomiso Mont Blue.- Fue constituido el 26 de noviembre del 2013 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. con el 50% y Construcityhome S.A. con el 50%. Es administrado por la Compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Mont Bleu, que comprende la construcción de unidades de vivienda a desarrollarse en varias etapas en lote número 2 del antiguo predio denominado Sumac Cucho aportado por la Compañía.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2015, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>2,338,554</u>
Pasivos	0
Patrimonio	<u>2,338,554</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>2,338,554</u>

Fideicomiso Costa de la Plata.- Fue constituido el 26 de noviembre del 2013 y su constituyente es la Compañía Cropiletto S.A.. Es administrado por la Compañía Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Costa de la Plata, que comprende la construcción de unidades de vivienda a desarrollarse en varias etapas en lote número 3 producto de la subdivisión ubicado en la Parroquia Rural de Santa Marianita, cantón Manta.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2015, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>1,496,388</u>
Pasivos	17
Capital (1)	1,501,492
Resultados acumulados	<u>(5,121)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>1,496,388</u>
Ingresos	0
Gastos	<u>271</u>
Pérdida	<u>(271)</u>

12. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

(1) Existe una diferencia de 134,739 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmados por el Fideicomiso. Este valor fue ajustado en los balances de Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos al 31 de Marzo de 2016.

Fideicomiso Rojas.- Fue constituido el 19 de enero del 2011 y sus constituyentes son la Sra. Maria Laura Andrade Cleveire, Sra. Mónica del Carmen Andrade Cleveire y el Sr. Adolfo Ernesto Federico Andrade Cleveire. Es administrado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y tienen como objeto administrar el inmueble, lote número 2 ubicado en la parroquia Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito.

Fideicomiso Riva D Oro.- Fue constituido el 13 de diciembre del 2015 y su constituyente es la Compañía Cropiletto S.A.. Es administrado por la Compañía MMG Trust Ecuador S.A. y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Riva D Oro, en el lote número 2 ubicado en el sector Culiba de la parroquia Tonsupa, en el Cantón Atacames.

De acuerdo a lo confirmado por MMG Trust Ecuador S.A., la Compañía no registra saldos en las cuentas para el Fideicomiso Riva D Oro, existiendo una diferencia de US\$. 30,197, que corresponde al terreno aportado por Cropiletto S.A. y que el Fideicomiso registrará el mismo en el 2016.

Fideicomiso Golden Beach o Riva Di Mare.- Fue constituido el 5 de marzo del 2015 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. e Inmobiliaria del Mar S.A. Inmobimarsa. Es administrado por la Compañía Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos; y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Riva DI Mare, ubicado en la Barbasquillo, cantón Manta.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2015, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>326,634</u>
Pasivos	323,715
Capital	2,000
Resultados acumulados	<u>919</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>326,634</u>
Ingresos	6,345
Gastos	<u>5,426</u>
Utilidad neta	<u>919</u>

Fideicomiso Toscana.- Fue constituido el 30 de octubre del 2014 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. y el Sr. Carlos Iván Cáceres Pesántez Es administrado por la Compañía Holdunturst S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Toscana, que comprende 67 lotes de terreno.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2015, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>5,423,030</u>

12. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	(Dólares)
Pasivos	774,763
Capital	4,628,732
Resultados acumulados	<u>19,535</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>5,423,030</u>
Ingresos	21,568
Gastos	<u>143</u>
Utilidad neta	<u>21,425</u>

Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue.- Al 31 de diciembre del 2015, representa US\$. 250,000 correspondiente a la cesión de los derechos de planificación arquitectónica del proyecto Mont Blue, entre Construcityhome S.A. y Cropiletto S.A..

13. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 26	982,129	0
Otros	<u>943,713</u>	<u>320,083</u>
Total	<u>1,925,842</u>	<u>320,083</u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2015, representan valores pendientes de cobro por US\$. 982,129 a Inmocasellana S.A., mismos que mediante aprobación en acta de junta general de accionistas, ceden la totalidad de los derechos de cuatro departamentos de los prometidos en venta por parte del Fideicomiso Vera Guayasamín, con la finalidad de pagar estos valores a la Compañía.

Otros.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan US\$. 853,713 por cuentas por cobrar a Construcityhome S.A. por préstamos en efectivo y en especies, para capital de trabajo, mismos que no generan intereses. En adición US\$. 90,000 corresponde a la resciliación del pago en especie con casa del proyecto inmobiliario Kaymanta Club Campestre situado en el sector de Sumac Cucho, cedido por MNCARQ S.A..

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>UBS Wealth Management</u>		
Plazo de 18 meses con un interés anual promedio del 4.36% fijo en períodos iguales y sucesivos de 91 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	<u>280,040</u>	<u>0</u>
Pasan:	280,040	0

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Vienen:	280,040	0
<u>Merrill Lynch</u>		
Plazo desde 1 hasta 18 meses con un interés anual promedio del 2.37% fijo en periodos iguales y sucesivos desde 90 hasta 184 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota. En enero 26 de 2016, los créditos fueron transferido a Bank of América, N.A.	11,686,978	0
<u>Banco Internacional</u>		
Plazo de 60 meses con un interés anual del 9.76% reajutable en periodos iguales y sucesivos de 30 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota, garantizado con prenda hipotecaria de la oficina No 308 y 309 de la Compañía ubicado en el Edif. Plaza Renazzo, Quito.	<u>60,241</u>	<u>124,951</u>
<u>Mutualista Pichincha</u>		
Plazo de 24 meses con un interés anual del 10% reajutable en periodos iguales y sucesivos de 30 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	<u>16,008</u>	<u>39,778</u>
Subtotal	12,043,266	164,729
Menos: Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	(<u>74,937</u>)	(<u>87,491</u>)
Total	<u>11,968,330</u>	<u>77,238</u>

Merrill Lynch.- Al 31 de diciembre del 2015, están garantizadas con crédito sobre firma otorgado por el Grupo Visión Holding S.A. sobre sus derechos fiduciarios. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 11 del 2016), se encuentra pendiente de suscribir los contratos de prenda respecto de los derechos fiduciarios de la Compañía a favor de del Grupo Visión Holding S.A.

15. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 26	2,211,829	1,828,316
Proveedores locales	207,453	287,102
Intereses por pagar	278,180	335,025
Otros	<u>908,993</u>	<u>388,250</u>
Total	<u>3,606,455</u>	<u>2,838,693</u>

Proveedores locales.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan principalmente cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales a Fenix Ingenieria S.C.C. por US\$. 30,000, Ecuatexxis S.A. por US\$. 27,316 y Aquagroup Cía. Ltda. por US\$. 20,998, con un plazo de pago promedio de 30 a 45 días.

15. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Intereses por pagar.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan intereses originados por las obligaciones con acreedores, nota 14.

Otros.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan principalmente pagos por convenios a ex clientes y ex proveedores del proyecto Vera Guayasamín por US\$. 375,617 y US\$. 126,800 respectivamente, sustentados en pagares firmados por la Compañía.

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta Compañía	49,751	0
Retenciones de IVA	45,850	15,490
Retención en la fuente de impuesto a la renta IVA en ventas	16,106	11,737
	<u>0</u>	<u>64,457</u>
Total	<u>111,707</u>	<u>91,684</u>

17. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Beneficios sociales:</u>		
Vacaciones	53,051	32,029
Décimo tercero sueldo	11,646	7,401
15% participación trabajadores	3,132	1,078
Décimo cuarto sueldo	2,437	3,868
Fondos de reserva	<u>461</u>	<u>721</u>
Subtotal	<u>70,727</u>	<u>45,097</u>
<u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):</u>		
Aportes al IESS	10,566	12,193
Préstamos quirografarios e hipotecarios	<u>5,793</u>	<u>3,475</u>
Subtotal	<u>16,359</u>	<u>15,668</u>
Total	<u>87,086</u>	<u>60,765</u>

En los años 2015 y 2014, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	45,097	24,800
Más: Provisiones	<u>73,196</u>	<u>106,779</u>
Pasan:	118,293	131,579

17. OTROS PASIVOS CORRIENTES

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Vienen:	118,293	131,579
Menos: Liquidaciones	(5,641)	(6,704)
Menos: Pagos	(37,596)	(56,349)
Más/Menos: Reclasificaciones - Ajustes	<u>(4,329)</u>	<u>(23,430)</u>
Saldo al final del año	<u>70,727</u>	<u>45,097</u>

18. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Anticipos de clientes	150,509	374,054
Transacciones con partes relacionadas, nota 26	325,691	7,611,060
Otros	<u>3,382,997</u>	<u>0</u>
Total	<u>3,859,198</u>	<u>7,985,114</u>

Anticipos de clientes.- Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente importes entregados a la Compañía por los ex clientes del proyecto Firenzze, mismos que serán devueltos de acuerdo con los términos de los pagarés firmados por la Compañía.

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2014, representa saldos de préstamos otorgados por US\$. 6,820,060, por Fideicomiso de Administración Grupo Visión, con una tasa de interés del 8.25% y con vencimientos entre 830 y 1.134 días y de los cuales la Compañía mantiene pagarés firmados, y US\$. 791,000 del Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo Corporativo Visión.

Otros.- Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 2,367,900 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 Monte Abruzzo, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes. En adición, en el año 2015 registra cuenta por pagar a VIDANI, LLC. compañía domiciliada en las Vegas - Nevada (Estados Unidos), por aporte recibido para el proyecto Riva Di Mare, en la ciudad de Manta, que será cancelado cuando se proceda con la venta de cuatro bienes inmuebles, mismo que no devengan interés, por US\$. 1,000,000. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 11 del 2016), se encuentra pendiente la elaboración de las promesas de compra venta de los inmuebles que garantiza el desembolso recibido.

19. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES

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

	(Dólares)
Provisión para jubilación patronal	4,183
Indemnizaciones	<u>4,084</u>
Total	<u>8,267</u>

19. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES (Continuación)

El valor presente actuarial al 2015, fue determinado por Consultores Logaritmo Cía. Ltda., mediante el método denominado "Costeo de Crédito Unitario Proyectado", y cuyo efecto fue registrado directamente contra los resultados del año. Los principales supuestos utilizados en el cálculo de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<u>2015</u>
Salario básico unificado (US\$.)	354
Número de empleados	22
Tasa de descuento (anual)	8.68%
Tasa de incremento actuarial (anual)	3.43%

20. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está representado por 341.800 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, que totalizan US\$. 341,800. El capital social de la Compañía está integrado por los accionistas: Grupo Visión Holding S.A. con el 44% de participación y el Sr. Ricardo Herrera Miranda con el 56% de participación.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo en enero 29 del 2015 por el ejercicio fiscal 2014. Para el año 2015 la Compañía se encuentra dentro de los plazos legales establecidos para la entrega de la información.

21. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Servicios:</u>		
Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo	738,184	222,281
Proyecto Fideicomiso Firenze	87,381	352,395
Proyecto Villanueva del Bosque	21,833	200,000
Proyecto Fideicomiso Inmobiliario Costa de la Plata	0	137,812
Otros ingresos	<u>428,422</u>	<u>246,847</u>
Total	<u><u>1,275,820</u></u>	<u><u>1,159,335</u></u>

Servicios.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 representa principalmente honorarios de construcción, gerencia de proyecto, publicidad y otros servicios prestados y que son facturados a los fideicomisos.

Otros ingresos.- Al 31 de diciembre del 2015, representa reconocimiento de venta, por la cesión del proyecto Riva D Oro, desarrollado sobre un lote ubicado en Tonsupa (Provincia de Esmeraldas), a Construcythome CCH S.A.. A partir del año 2016, se espera instrumentar la cesión de derechos de este proyecto a cambio del 50% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mont Bleu que tiene CCH S.A..

22. COSTOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

22. COSTOS (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Servicios:</u>		
Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo	580,712	130,401
Proyecto Fideicomiso Firenze	162,741	122,877
Proyecto Villanueva del Bosque	27,098	159,078
Proyecto Fideicomiso Inmobiliario Costa de la Plata	0	95,034
Otros	<u>0</u>	<u>80,200</u>
Total	<u>770,551</u>	<u>587,590</u>

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Servicios:</u>		
Honorarios	77,366	122,461
Depreciación y amortización	58,472	44,801
Mantenimiento	45,219	17,516
Gastos de viaje	37,140	9,411
Servicios básicos	30,084	22,707
Gastos de gestión	12,486	12,183
Arrendamiento	11,870	2,995
Seguros	3,739	1,869
Otros	<u>58,886</u>	<u>33,042</u>
Subtotal	<u>378,466</u>	<u>286,211</u>
<u>Sueldos:</u>		
Beneficios sociales	61,918	22,931
Sueldos y salarios	3,763	23,645
Aportes	<u>3,299</u>	<u>8,378</u>
Subtotal	<u>68,980</u>	<u>54,954</u>
Total	<u>447,446</u>	<u>341,164</u>

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	20,879	7,186
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	3,132	1,078
Deducción por incremento neto	<u>0</u>	<u>26,039</u>
Pasan:	3,132	1,078

24. IMPUESTO A LA RENTA Y PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES
(Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Vienen:	3,132	1,078
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>98,812</u>	<u>9,479</u>
Base imponible	<u>116,559</u>	(<u>10,452</u>)
Tasa aplicable: 22%	<u>25,643</u>	<u>0</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2015 y 2014</u>		
Anticipo de impuesto calculado para los años 2015 y 2014	<u>49,751</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta (22% años 2015 y 2014)	<u>25,643</u>	<u>0</u>
Importe mínimo del impuesto a la renta (mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>49,751</u>	<u>0</u>

Mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 de junio 8 del 2010, fueron publicadas reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta, estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta el que resulte mayor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, obteniéndose para el año 2015 por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US\$. 49,751.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta resultante	49,751	0
<u>Más / Menos:</u>		
(-) Anticipo pagado	(38,396)	0
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(14,166)</u>	<u>(19,763)</u>
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u>(2,811)</u>	<u>(19,763)</u>

A la fecha de emisión de este informe (marzo 11 del 2016), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2012 al 2014, no han sido solicitadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI). La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

25. (PÉRDIDA) UTILIDAD POR ACCIÓN

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

26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Estado de Situación Financiera:		
Activos:		
Activos financieros:		
Fideicomiso Vera Guayasamín	1,077,790	145,289
Inmocasellana Constructora S.A.	739,170	147,671
Fideicomiso Monte Abruzzo	706,984	0
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	361,261	116,707
Promotora Procovill S.A.	297,330	229,765
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la plata	239,739	110,000
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	93,378	0
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	22,978	0
Conturlodge S.A.	10,709	7,142
Conturcorp S.A.	9,865	9,345
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	8,654	0
Contur S.A.	3,031	3,008
Fideicomiso Inmobiliario Pia Monte	1,448	0
Inmomarina S.A.	560	560
Halcon S.A.	560	560
Fideicomiso Mercantil Riva D Oro	210	0
Renazzo Holding S.A.	192	214
Activos financieros a largo plazo:		
Inmocasellana Constructora S.A.	<u>982,129</u>	<u>0</u>
Total	<u>4,555,988</u>	<u>770,261</u>
Pasivos:		
Pasivos financieros:		
Fiduciario NFC - Fideicomiso Grupo Corporativo		
Visión	791,000	0
Fideicomiso Monte Abruzzo	400,000	1,302,625
Inmomarina S.A.	351,343	0
Sistemas Globales de comunicación HCGLOBAL S.A.	331,230	0
Fideicomiso Grupo Corporativo Visión- Fiduecuador	250,538	0
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	73,004	
Enclave Producciones S.A.	11,818	0
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISION S.A.	2,896	0
Ricardo Javier Herrera Miranda	<u>0</u>	<u>525,691</u>
Pasivos financieros a largo plazo:		
Ricardo Javier Herrera Miranda	325,691	0
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo		
Visión	0	6,820,060
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo		
Corporativo Visión (NCF)	<u>0</u>	<u>791,000</u>
Total	<u>2,537,520</u>	<u>9,439,375</u>

26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Resultados Integrales:</u>		
<u>Ventas de productos y servicios:</u>		
Fideicomiso Monte Abruzzo	440,412	242,761
Inmocasrellana Constructora S.A.	180,689	0
Promotora Procovill S.A.	106,779	0
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	0	35,398
Fideicomiso Vera Guayasamín	<u>87,381</u>	<u>394,682</u>
Total	<u>815,261</u>	<u>672,841</u>
<u>Costos:</u>		
<u>Prestación de servicio:</u>		
Fideicomiso Monte Abruzzo	473,706	0
Fideicomiso Vera Guayasamín	162,741	0
Promotora Procovill S.A.	<u>72,431</u>	<u>0</u>
Total	<u>708,878</u>	<u>0</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
<u>Prestación de servicio:</u>		
Fiduecuador Fideicomiso Grupo Corporativo Visión	187,842	0
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISIÓN S.A.	<u>64,302</u>	<u>0</u>
Total	<u>252,144</u>	<u>0</u>

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

27. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF)

En observancia a la Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 del 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0106 publicada en el Registro Oficial No. 923 de abril 1 del 2013, la Resolución No. UAF-DG-SO-2013-0013 publicada en el Registro Oficial No. 152 de diciembre 27 del 2013 y la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 publicada en el Registro Oficial No. 345 de octubre 1 del 2014 la Compañía ha estado cumpliendo con la entrega de ciertas informaciones a la UAF.

Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 de julio 03 del 2014, la UAF notificó a los sujetos obligados dedicados a la Inversión e Intermediación Inmobiliaria, que el inicio de entrega de los reportes establecidos en el Art. 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y Art. 7 de su Instructivo, contenido en la Resolución No. UAF-DG-2012-0033 publicada en el Registro Oficial No. 699 de mayo 9 del 2012, se efectuará dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015. Por lo tanto, la información que corresponda al mes de junio, deberá entregarse hasta julio 15 del 2015.

28. COMPROMISOS

- **Contrato de Construcción de obra: Estructura del Proyecto Riva DI Mare**

Con fecha agosto 31 del 2015, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. e Inmocasrellana Constructora S.A. cuyo objeto es construir la estructura para el proyecto Riva Di Mare US\$. 2,700,000 más 12% IVA, con una duración de un año, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

28. COMPROMISOS (Continuación)**▪ Contrato de Construcción de obra: Urbanización Monte Abruzzo**

Con fecha octubre 24 del 2014, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Fideicomiso Monte Abruzzo representada por su Fiduciaria la Compañía Holduntrust Admistradora de Fondos y Fideicomisos cuyo objeto es la construcción del proyecto, ejercer la vigilancia técnica y administrativa de la construcción, realizar los trámites correspondientes a la legalización de los permisos de construcción, contratar al Gerente del Proyecto, etc. por US\$. 238,288 cancelados en 18 cuotas mensuales incluido el 12% IVA, con un plazo de duración hasta el desarrollo y ejecución total del proyecto. Con fecha enero 12 del 2015, se firmó el adendum modificando el monto del contrato por US\$. 445,153 incluido el 12% IVA.

▪ Contrato de Implementación SAP BUSINESS ONE

Con fecha noviembre 25 del 2014, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Ecuatexxis S.A. cuyo objeto es la adquisición de licencias SAP Business One por US\$. 54,630 más 12% IVA, desarrollo de implementación por US\$. 67,980 más 12% IVA, más un valor anual de US\$. 12,581 más 12% IVA, con un plazo indefinido.

29. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

30. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 11 del 2016), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
