

CROPILETTO S.A.

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

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



CROPILETTO S.A.

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

ÍNDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integral	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 36

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CROPILETTO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CROPILETTO S.A.** al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos de la opinión:

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

Énfasis:

3. Como se indica en la nota 23 adjunta, **CROPILETTO S.A.**, mantiene en proceso de elaboración el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del ejercicio fiscal 2016. El Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de operaciones con partes relacionadas, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta. La Administración de la Compañía, prevé no existirán afectaciones a los resultados reportados, en razón que las transacciones u operaciones se ajustaron al principio de plena competencia.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

CROPILETTO S.A.

Página 2

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

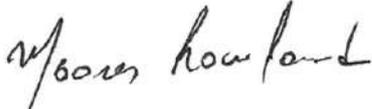
A la Junta General de Accionistas y Directorio de

CROPILETTO S.A.

Página 3

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

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



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

Abril 14 de 2017
Manabí - Ecuador



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

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

Notas	ACTIVOS	2016	2015
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	124,155	332,084
4	Activos financieros	5,199,779	3,589,511
5	Inventarios	5,997,899	5,892,389
6	Activo por impuestos corrientes	143,332	218,209
7	Servicios y otros pagos anticipados	<u>1,106,858</u>	<u>713,448</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>12,572,023</u>	<u>10,745,641</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Propiedades, planta y equipo, neto	317,909	357,945
9	Inversiones en acciones	449,600	449,600
10	Otros activos no corrientes, neto	132,467	163,360
11	Derechos fiduciarios	10,583,315	8,970,445
12	Activos financieros a largo plazo	<u>1,576,246</u>	<u>1,925,842</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>13,059,537</u>	<u>11,867,192</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>25,631,560</u>	<u>22,612,833</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
13	Vencimiento corriente de obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	12,164,621	74,937
14	Pasivos financieros	2,992,517	3,606,455
15	Pasivos por impuestos corrientes	11,155	111,707
16	Otros pasivos corrientes	<u>80,264</u>	<u>87,086</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>15,248,557</u>	<u>3,880,185</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
13	Obligaciones con instituciones financieras a largo plazo	0	11,968,330
17	Pasivos financieros a largo plazo	7,193,627	3,859,198
18	Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones	<u>33,313</u>	<u>8,267</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>7,226,940</u>	<u>15,835,795</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>22,475,497</u>	<u>19,715,980</u>
19	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
	Capital social	341,800	341,800
	Reservas	2,186	2,186
	Superávit por valuación	2,827,402	2,584,058
	Resultados acumulados	<u>(15,325)</u>	<u>(31,191)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3,156,063</u>	<u>2,896,853</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>25,631,560</u>	<u>22,612,833</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 2016 Y 2015
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Reserva legal	Superávit por valuación	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014	341,800	2,186	1,621,772	15,494	1,981,252
Pérdida del ejercicio	0	0	0	(32,004)	(32,004)
Reevalúo de propiedades de inversión	0	0	962,286	0	962,286
Ajustes resultados actuariales	0	0	0	(4,489)	(4,489)
Ajustes de proyectos	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(10,192)</u>	<u>(10,192)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	341,800	2,186	2,584,058	(31,191)	2,896,853
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	29,914	29,914
Reevalúo de propiedades de inversión	0	0	243,344	0	243,344
Otros resultados integrales	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(14,048)</u>	<u>(14,048)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>341,800</u>	<u>2,186</u>	<u>2,827,402</u>	<u>(15,325)</u>	<u>3,156,063</u>
Ver notas a los estados financieros					

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido clientes	(1,119,985)	(659,403)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,522,028)	(3,782,921)
Gastos financieros	(14,675)	(44,516)
Otros, netos	<u>79,775</u>	<u>424,975</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	(<u>2,576,913</u>)	(<u>4,061,865</u>)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Propiedades, planta y equipo, neto	0	(24,492)
Derechos fiduciarios	(1,442,906)	(2,654,316)
Otros activos, neto	<u>6,512</u>	<u>(84,810)</u>
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	(<u>1,436,394</u>)	(<u>2,763,618</u>)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones financieras y pasivos financieros a largo plazo, neto	<u>3,805,378</u>	<u>7,109,149</u>
Efectivo provisto por las actividades de financiamiento	<u>3,805,378</u>	<u>7,109,149</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(207,929)	283,666
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>332,084</u>	<u>48,418</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>124,155</u></u>	<u><u>332,084</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

CROPILETTO S.A.

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO	29,914	(32,004)
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación y amortización	64,418	58,473
Participación de trabajadores	9,133	3,132
Anticipo impuesto a la renta	21,839	49,751
Jubilación patronal e indemnización laboral	25,046	8,267
Otros ajustes	(14,048)	(4,489)
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros y derechos fiduciarios	(1,715,130)	(1,506,800)
Inventarios	72,732	(2,760,181)
Activo por impuestos corrientes	74,878	(106,867)
Servicios y otros pagados por anticipados	(393,411)	(532,370)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(613,914)	767,762
Pasivo por impuesto corriente	(122,391)	(29,728)
Otros pasivos corrientes	(15,979)	23,189
Total ajustes	(2,606,827)	(4,029,861)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(2,576,913)	(4,061,865)

Ver notas a los estados financieros

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

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

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 2015, 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 y 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 2016, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 10 de 2017. 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 2015, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 24 del 2016.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - 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 14.
- **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 13.

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 2012, 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 2012, 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 de Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía. En adición el Código de Trabajo, establece también una bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestado a la Compañía. Con este propósito la Compañía estableció reserva matemática anual basada en estudio actuarial realizado en los años 2016 y 2015 por una firma de actuarios profesionales, nota 18.

La NIC No. 19 (Beneficios a los Empleados), como parte de las mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014, emitidas en septiembre del 2014, realizó modificaciones en cuanto se refiere a la tasa a ser utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo

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

(beneficios a empleados), tomando como base rendimientos de mercado para bonos gubernamentales (alta calidad), teniendo presente que la moneda y el plazo de los bonos, deban ser congruentes para el cálculo y pago de estos beneficios. Esta modificación se aplicará para los períodos económicos fiscales que inicien a partir del 1 de enero del 2016. Las modificaciones antes referidas, deben ser aplicadas de forma retrospectiva desde el 1 de enero del 2015 (diciembre 31 del 2014), estableciéndose que este efecto de manera específica deba ser tratado contra utilidades retenidas (NIC No. 18 – Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores), nota 18.

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.

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 2015, 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 2016 y 2015, 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 período 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.

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

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

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

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

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

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, 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 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Bancos	122,004	129,956
Caja	2,151	2,128
Inversiones temporales	<u>0</u>	<u>200,000</u>
Total	<u><u>124,155</u></u>	<u><u>332,084</u></u>

Bancos.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan saldos en el Banco Pichincha, Banco Internacional, UBS Wealth Management y Merrill Lynch Bank of América, que están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

3. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (Continuación)**

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.

4. **ACTIVOS FINANCIEROS**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	5,005,414	3,573,859
Cientes locales	189,043	10,748
Otros	4,000	0
Empleados	<u>1,322</u>	<u>4,904</u>
Total	<u>5,199,779</u>	<u>3,589,511</u>

Cientes locales.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

5. **INVENTARIOS**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Obras en construcción	5,991,484	5,885,974
Otros	<u>6,415</u>	<u>6,415</u>
Total	<u>5,997,899</u>	<u>5,892,389</u>

Obras en construcción.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Costa de la plata	1,448,044	1,379,331
Monte abruzzo	838,680	409,470
Rojas	683,563	141,044
Villanueva del bosque	602,843	529,187
Golden beach-Riva di mare	565,829	915,068
Toscana	477,358	291,624
Firenze	411,355	326,522
Mont blue	239,207	215,898
Costa brava	181,577	181,577
Cerro bravo	145,687	145,537
Kaymanta	<u>109,538</u>	<u>201,205</u>
Subtotal – Pasan:	<u>5,703,681</u>	<u>4,736,463</u>

5. **INVENTARIOS (Continuación)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Subtotal – Vienen:	<u>5,703,681</u>	<u>4,736,463</u>
Riva d oro	80,896	59,057
Piamonte	49,670	46,275
Di Rodi	48,119	36,031
Inmopeñon	21,479	21,479
Otros menores	<u>87,639</u>	<u>68,593</u>
Total	<u>5,991,484</u>	<u>4,967,898</u>

Además al 31 de diciembre de 2015, registran principalmente 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 libras de los Fideicomisos de Rojas, Monte Abruzzo lote número 5 y Firenze respectivamente.

6. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado - IVA	118,156	136,949
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado	18,051	9,033
Retenciones impuesto año anterior	6,969	0
Impuesto a la salida de divisas - ISD	156	2
Anticipo impuesto a la renta	0	38,396
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>33,829</u>
Total	<u>143,332</u>	<u>218,209</u>

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

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores – Pasan:	1,047,702	708,178

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Anticipos a proveedores – Vienen:	1,047,702	708,178
Otros	59,156	2,458
Empleados	<u>0</u>	<u>2,812</u>
Total	<u><u>1,106,858</u></u>	<u><u>713,448</u></u>

Anticipo a proveedores.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a valores entregados a contratistas y proveedores.

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Edificios	358,770	358,770
Equipo de computación	92,739	92,075
Equipo de oficina	12,829	12,829
Muebles y enseres	15,034	15,034
Otros	<u>971</u>	<u>971</u>
Subtotal	480,343	479,679
Menos: Depreciación acumulada	(<u>162,434</u>)	(<u>121,734</u>)
Total	<u><u>317,909</u></u>	<u><u>357,945</u></u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los movimientos de la propiedad, planta y equipo, neto fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	357,945	386,424
<u>Mas:</u>		
Adiciones	0	219,078
Ajustes / reclasificaciones	664	0
<u>Menos:</u>		
Ventas	0	(194,586)
Cargo anual de depreciación	(<u>40,700</u>)	(<u>52,971</u>)
Saldo al final del año, neto	<u><u>317,909</u></u>	<u><u>357,945</u></u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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 2016 de Inmopeñon S.A..

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES, NETO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Software y licencias	167,998	175,174
(-) Amortización acumulada	(35,531)	(11,814)
Total	<u>132,467</u>	<u>163,360</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los movimientos de otros activos no corrientes, neto fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	163,360	84,051
<u>Mas:</u>		
Adiciones	600	84,810
<u>Menos:</u>		
Nota de crédito	(7,776)	0
Cargo anual de amortización	(23,717)	(5,501)
Saldo al final del año, neto	<u>132,467</u>	<u>163,360</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Fideicomiso Monte Abruzzo	3,797,300	3,589,718
Fideicomiso Vera Guayasamín	1,846,138	1,846,138
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	1,363,753	1,366,753
Fideicomiso Mont Blue	1,169,277	1,169,277
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	1,096,238	0
Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas	715,362	715,362
Fideicomiso Riva D Oro	200,160	30,197
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	136,087	1,000
Fideicomiso Villanueva del Bosque	5,000	0
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	2,000	2,000
Fideicomiso Piamonte	1,000	0
Fideicomiso Auqui Grande	1,000	0
Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
Total	<u>10,583,315</u>	<u>8,970,445</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, quienes a su vez con la misma fecha ceden a Cropiletto S.A. el 100% de los derechos fiduciarios de los lotes de terreno 5 y 8 del antiguo predio denominado Sumac

11. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

Cucho. Es administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.), y tiene como objeto la administración de los inmuebles aportados, con un plazo de acuerdo a lo establecido en la ley.

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

	(Dólares)
Total activos	<u>11,529,492</u>
Pasivos	8,939,590
Capital (1)	3,798,504
Resultados acumulados	<u>(1,208,602)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>11,529,492</u>
Ingresos	842,376
Gastos	<u>(1,461,236)</u>
Pérdida	<u>(618,860)</u>

(1) Existe una diferencia de 1,204 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmados por el Fideicomiso.

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), los estados financieros del Fideicomiso, se encuentran en proceso de revisión de auditoría, La Administración de la Compañía, prevé no existirán afectaciones a los resultados reportados.

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 2016, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>5,367,600</u>
Pasivos	3,866,759
Capital	2,355,018
Resultados acumulados	<u>(854,177)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>5,367,600</u>
Ingresos	0
Gastos	<u>(95,034)</u>
Pérdida	<u>(95,034)</u>

11. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

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 del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2016, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>1,362,351</u>
Pasivos	129,790
Capital	1,237,682
Resultados acumulados	<u>(5,121)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>1,362,351</u>

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), los estados financieros del Fideicomiso, al no estar inscrito dentro del Registro del Mercado de Valores, no tienen la obligatoriedad de realizar auditoría a sus Estados Financieros.

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 del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2016, es como sigue:

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

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), los estados financieros del Fideicomiso, al no estar inscrito dentro del Registro del Mercado de Valores, no tienen la obligatoriedad de realizar auditoría a sus Estados Financieros.

Fideicomiso Riva Di Mare Uno.- Fue constituido el 5 de marzo del 2016 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 del fideicomiso preparado por la Fiduciaria y correspondiente al 2016, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>3,433,230</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	(Dólares)
Pasivos	1,861,040
Capital	1,577,941
Resultados acumulados	(5,751)
Total pasivos y patrimonio	<u>3,433,230</u>
Ingresos	31,234
Gastos	(37,904)
Utilidad neta	<u>(6,670)</u>

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), los estados financieros del Fideicomiso, se encuentran en proceso de revisión de auditoría, La Administración de la Compañía, prevé no existirán afectaciones a los resultados reportados.

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 y Cropiletto S.A.. 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.

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

	(Dólares)
Total activos	<u>4,585,694</u>
Capital	<u>4,585,694</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>4,585,694</u>

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), los estados financieros del Fideicomiso, al no estar inscrito dentro del Registro del Mercado de Valores, no tienen la obligatoriedad de realizar auditoría a sus Estados Financieros.

Fideicomiso Riva D Oro.- Fue constituido el 3 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.

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

	(Dólares)
Total activos	<u>200,160</u>
Capital	200,160
Total patrimonio	<u>200,160</u>

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), los estados financieros del Fideicomiso, al no estar inscrito dentro del Registro del Mercado de Valores, no tienen la obligatoriedad de realizar auditoría a sus Estados Financieros.

11. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

Fideicomiso Toscana.- Fue constituido el 30 de octubre del 2015 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. y el Sr. Carlos Iván Cáceres Pesántez Es administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.) 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 2016, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>3,969,798</u>
Pasivos	1,158,589
Capital (2)	2,885,804
Resultados acumulados	<u>(74,595)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>3,969,798</u>
Ingresos	28,842
Gastos	<u>(119,026)</u>
Utilidad neta	<u>(90,184)</u>

(2) Existe una diferencia de 87,292 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmados por el Fideicomiso.

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

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

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

Fideicomiso Piamonte.- Fue constituido el 24 de marzo de 2015 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. y la Sra. Ana Cristina Casares Pesántez. Es administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.) y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Auqui Grande, en el lote número 4 ubicado en la parroquia San Sebastián, en el Cantón Quito.

11. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), no hemos recibido respuesta a la confirmación de saldos.

Fideicomiso Auqui Grande.- Fue constituido el 23 de diciembre del 2015 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A., los señores Pablo Fernando Borja Poveda y Fernando Augusto Borja Poveda Es administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de fondos y fideicomisos S.A. y tienen como objeto administrar sus bienes bajo la figura de un fideicomiso mercantil de tenencia de bienes o tenencia simple de un lote de terreno de 940 hectáreas situado en Auqui Grande en la parroquia de Cumbaya, cantón Quito, provincia Pichincha.

A la fecha de emisión de este informe, (abril 14 de 2017), no hemos recibido respuesta a la confirmación de saldos.

Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue.- Al 31 de diciembre del 2016 y 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..

12. **ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	789,108	982,129
Otros	<u>787,138</u>	<u>943,713</u>
Total	<u><u>1,576,246</u></u>	<u><u>1,925,842</u></u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente valores pendientes de cobro por US\$. 789,109 (US\$. 982,129 en el 2015) 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 2016 y 2015, representan principalmente US\$. 650,473 (US\$. 853,713 en el 2015) 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\$. 46,668 (US\$. 90,000 en el 2015) 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..

13. **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS Y VENCIMIENTO CORRIENTE DE OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Merrill Lynch</u>		
▪ Plazo desde 1 hasta 13 meses con un interés anual promedio del 2.77% fijo en periodos iguales y sucesivos desde 90 hasta 390 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota...Pasan:	12,155,000	11,686,978

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Merrill Lynch</u>		
▪ Vienen:...Plazo desde 1 hasta 13 meses con un interés anual promedio del 2.77% fijo en periodos iguales y sucesivos desde 90 hasta 390 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	12,155,000	11,686,978
<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.	9,621	60,241
<u>UBS Wealth Management</u>		
▪ Plazo de 18 meses con un interés anual promedio del 4.36% fijo en periodos iguales y sucesivos de 91 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	0	280,040
<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.	0	16,008
Subtotal	12,164,621	12,043,267
Menos: Vencimiento corriente de obligaciones a largo plazo	(0)	(74,937)
Total	<u>12,164,621</u>	<u>11,968,330</u>

Merrill Lynch.- Al 31 de diciembre del 2016, 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 (Abril 14 del 2017), 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.

14. PASIVOS FINANCIEROS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	1,579,272	2,211,829
Intereses por pagar	408,199	278,180
Proveedores locales	125,280	207,453
Otros	879,766	908,993
Total	<u>2,992,517</u>	<u>3,606,455</u>

14. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)

Intereses por pagar.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan intereses originados por las obligaciones con acreedores, nota 13.

Proveedores locales.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representan principalmente cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales a Octans Soluciones Integrales Cía. Ltda. por US\$. 11,176, Aguilera Jaramillo María pro US\$. 9,900, Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 8,944, APH S.A. por US\$. 7,121, Fenix Ingenieria por US\$. 10,741 (US\$. 30,000 en el 2015), Segurisarz Cía. Ltda. por US\$. 4,355, Ecuatecxis S.A. por US\$. 90 (US\$. 27,316 en el 2015) y Aquagroup Cía. Ltda. por US\$. 20,998 en el 2015, con un plazo de pago promedio de 30 a 45 días.

Otros.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Retenciones de IVA	6,983	45,850
Retención en la fuente de impuesto a la renta	4,172	16,106
Impuesto a la renta Compañía	0	49,751
IVA en ventas	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>11,155</u></u>	<u><u>111,707</u></u>

16. OTROS PASIVOS CORRIENTES

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Beneficios sociales:</u>		
Vacaciones	48,491	53,051
Décimo tercero sueldo	10,851	11,646
15% participación trabajadores	9,133	3,132
Décimo cuarto sueldo	1,237	2,437
Fondos de reserva	<u>461</u>	<u>461</u>
Subtotal	<u><u>70,173</u></u>	<u><u>70,727</u></u>
<u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):</u>		
Aportes al IESS	5,150	10,566
Préstamos quirografarios e hipotecarios	4,903	5,793
Otros	<u>38</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u><u>10,091</u></u>	<u><u>16,359</u></u>
Total	<u><u>80,264</u></u>	<u><u>87,086</u></u>

En los años 2016 y 2015, el movimiento de beneficios sociales fue el siguiente:

16. OTROS PASIVOS CORRIENTES (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	70,727	45,097
Más: Provisiones	45,316	73,196
Menos: Liquidaciones	(23,379)	(5,641)
Menos: Pagos	(22,560)	(37,596)
Más/Menos: Reclasificaciones - Ajustes	<u>69</u>	<u>(4,329)</u>
Saldo al final del año	<u><u>70,173</u></u>	<u><u>70,727</u></u>

17. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	5,089,004	325,691
Otros	2,104,623	3,382,998
Anticipos de clientes	<u>0</u>	<u>150,509</u>
Total	<u><u>7,193,627</u></u>	<u><u>3,859,198</u></u>

Otros.- Al 31 de diciembre del 2016, representan principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 1,089,525 (US\$. 2,367,900 en el 2015), 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 por US\$. 744,136, Toscana por US\$. 185,208, Firenze o Vera Guayasamín por US\$. 120,169, Riva Di Mare por US\$. 36,642, y Riva D Oro por US\$. 3,370, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes, excepto del Sr. Fernando Arroyo, Sr. René Naranjo y Sr. Francisco Avilés. Además existe una diferencia de US\$. 86,925 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmados por el Fideicomiso Monte Abruzzo del valor del canje.

En adición, en el año 2016 y 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 (Abril 14 del 2017), se encuentra pendiente la elaboración de las promesas de compra venta de los inmuebles que garantiza el desembolso recibido.

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

18. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Provisión para jubilación patronal – Pasan:	12,133	4,183

18. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(Dólares)
Provisión para jubilación patronal – Vienen:	12,133	4,183
Indemnizaciones	<u>21,180</u>	<u>4.084</u>
Total	<u>33,313</u>	<u>8,267</u>

En el año 2016 y 2015, el movimiento de la provisión para jubilación patronal e indemnizaciones fue el siguiente:

	(Dólares)	
Saldo Inicial	8,267	0
Mas:		
Provisión jubilación patronal indemnizaciones (costo laboral)	<u>25,046</u>	<u>8,267</u>
Total	<u>33.313</u>	<u>8,267</u>

La Compañía procedió a registrar la reserva para jubilación patronal y desahucio con base a estudio actuarial realizado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., por el año 2016. El valor presente actuarial al 31 de diciembre del 2016 fue determinado con base al método actuarial de "Costeo de Crédito Unitario Proyectado".

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Salario básico unificado (US\$.)	366	354
Número de empleados	22	22
Tasa de descuento (anual)	7.25%	8.68%
Tasa de incremento actuarial (anual)	3.00%	3.43%

Para el cálculo de la provisión de jubilación patronal, fueron considerados la totalidad de los trabajadores que hayan prestado servicios continuos en la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2016, en base a sugerencias de la sociedad actuarial, la Compañía ajustó la reserva actuarial en jubilación patronal y desahucio de US\$. 7,950 y US\$. 17,096 respectivamente.

19. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2016 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: GRUPOVISIÓN GVHOLDING S.A. con el 0,029% de participación y RENAZZO RHOLDING S.A. con el 99,997% de participación, enviado mediante trámite T-2017-95403 con fecha diciembre 28 del 2016 y su posterior aprobación con fecha enero 04 del 2017.

En adición al 31 de diciembre del 2015, 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.

19. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)**

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 octubre 24 de 2016 por el ejercicio fiscal 2016.

Reserva Legal.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, representa apropiaciones de reserva legal por US\$. 2,186 siento la última en el año 2012.

Reserva por valuación.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 corresponde al ajuste efectuado por ganancia en revalúo de los lotes de terreno ubicada en Esmeraldas, Km. 5.5 de la Vía Atacames, aportado para el Fideicomiso Riva de Oro por US\$. 169,963, y los lotes 2 y 3 del terreno, ubicado en Manta, Provincia de Manabí aportado para el Fideicomiso Riva di Mare Uno; estudio realizado por el Arq. Alexis Macías Loor perito autorizado por la Superintendencia de Compañías, mediante registro R.P.M. - C.A.E-173 P.A. 2002 - 250 con fecha marzo 11 de 2016 y abril 29 de 2016 respectivamente.

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

20. **INGRESOS**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Servicios:</u>		
Proyecto Fideicomiso Firenze	595,144	87,381
Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo	0	738,184
Proyecto Villanueva del Bosque	0	21,833
Proyecto Fideicomiso Inmobiliario Costa de la Plata	0	0
Otros ingresos	<u>80,404</u>	<u>428,422</u>
Total	<u><u>675,548</u></u>	<u><u>1,275,820</u></u>

Servicios.- Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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 de 2016, representa principalmente ajuste por exceso de intereses provisionados del Fideicomiso NCF. En adición 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 Construcyhome 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..

21. **COSTO DE VENTAS**

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

21. COSTO DE VENTAS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo	143,604	580,712
Proyecto Fideicomiso Toscana	31,220	0
Proyecto Fideicomiso Firenze	18,938	162,741
Proyecto Villanueva del Bosque	<u>0</u>	<u>27,098</u>
Total	<u>193,762</u>	<u>770,551</u>

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Servicios:</u>		
Honorarios	141,167	77,366
Depreciación y amortización	64,418	58,472
Impuestos y contribuciones	38,743	43,204
Otros	37,760	58,886
Servicios básicos	31,016	30,084
Mantenimiento	24,765	45,219
Gastos de viaje	6,178	37,140
Gastos de gestión	3,994	12,486
Arrendamiento	6,820	11,870
Seguros	<u>4,541</u>	<u>3,739</u>
Subtotal	359,402	378,466
<u>Sueldos:</u>		
Beneficios sociales	33,582	61,918
Sueldos y salarios	11,111	3,763
Aportes	<u>3,052</u>	<u>3,299</u>
Subtotal	<u>47,745</u>	<u>68,980</u>
Total	<u>407,147</u>	<u>447,446</u>

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

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	60,886	20,879
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	9,133	3,132
Deducción por incremento neto	<u>0</u>	<u>0</u>
Pasan:	70,019	24,011

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	70,019	24,011
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>47,514</u>	<u>98,812</u>
Base imponible	<u>99,267</u>	<u>116,559</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>21,839</u>	<u>25,643</u>

2016 **2015**
(Dólares)

Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2016 y 2015

Anticipo de impuesto calculado para los años 2016 y 2015	<u>0</u>	<u>49,751</u>
Impuesto a la renta (22% años 2016 y 2015)	<u>21,839</u>	<u>25,643</u>
Importe mínimo del impuesto a la renta (mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta)	<u>21,839</u>	<u>49,751</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 2016 por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el anticipo calculado, cuyo importe ascendió a US\$. 49,751.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta resultante	21,839	49,751
Más / Menos:		
(-) Anticipo pagado	0	(38,396)
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(6,334)	0
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>(22,473)</u>	<u>(14,166)</u>
SALDO A FAVOR DE LA COMPAÑÍA	<u>(6,968)</u>	<u>(2,811)</u>

A la fecha de emisión de este informe (Abril 14 del 2017), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2013 al 2015, 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.

Precios de Transferencia.- Con base en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 de mayo 29 del 2015, emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI), los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado, dentro de un mismo período fiscal, operaciones

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

con partes relacionadas locales y/o del exterior en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si el monto es superior a los US\$. 15,000,000 deben presentar adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, un Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Compañía tiene en proceso de elaboración el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del ejercicio fiscal 2016, el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de operaciones con partes relacionadas, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta. La Gerencia de la Compañía, prevé no existirán afectaciones a los resultados reportados, en razón que las operaciones locales se ajustaron al principio de plena competencia.

Adicionalmente, la Administración Tributaria, dispuso que la no entrega de dicho informe, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos será sancionada con multas de hasta US\$. 15,000 de conformidad con la resolución que para tal efecto se emita.

24. **UTILIDAD (PÉRDIDA) POR ACCIÓN**

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

25. **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos:</u>		
<u>Activos financieros:</u>		
Fideicomiso Vera Guayasamín	1,200,933	1,077,790
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	1,256,855	8,654
Inmocastellana Constructora S.A.	1,236,156	739,170
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	498,352	361,261
Fideicomiso Monte Abruzzo	348,515	706,984
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la plata	239,739	239,739
Promotora Procovill S.A.	177,319	297,330
Conturlodge S.A.	20,646	10,709
Renazzo Holding S.A.	13,015	192
Conturcorp S.A.	10,127	9,865
Contur S.A.	3,031	3,031
Inmomarina S.A.	560	560
Fideicomiso Inmobiliario Pia Monte	166	1,448
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	0	93,378
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	0	22,978
Halcon S.A.	0	560
Fideicomiso Mercantil Riva D Oro	<u>0</u>	<u>210</u>
Subtotal – Pasan:	<u>5,005,414</u>	<u>3,573,859</u>

25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Subtotal – Vienen:	<u>5,005,414</u>	<u>3,573,859</u>
<u>Activos financieros a largo plazo:</u>		
Inmocastellana Constructora S.A.	<u>789,108</u>	<u>982,129</u>
Subtotal	<u>789,108</u>	<u>982,129</u>
Total	<u>5,794,522</u>	<u>4,555,988</u>
<u>Pasivos:</u>		
<u>Pasivos financieros:</u>		
Fideicomiso Monte Abruzzo	400,000	400,000
GVHolding	400,000	0
Sistemas Globales de comunicación HCGLOBAL S.A.	329,230	331,230
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo Visión	250,538	0
Inmocastellana Constructora S.A.	129,538	0
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISION S.A.	40,699	2,896
Holduntrust Administradora de Negocios Fiduciarios	12,960	0
Fideicomiso Grupo Corporativo Visión- Fiduecuador	10,466	250,538
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	5,841	73,004
Fiduciario NFC - Fideicomiso Grupo Corporativo Visión	0	791,000
Inmomarina S.A.	0	351,343
Enclave Producciones S.A.	0	11,818
Ricardo Javier Herrera Miranda	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>1,579,272</u>	<u>2,211,829</u>
<u>Pasivos financieros a largo plazo:</u>		
Inmocastellana Constructora S.A.	1,526,937	0
Fideicomiso Monte Abruzzo	1,215,638	0
Promotora Procovill S.A.	705,921	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	624,762	0
Manabilla de Comercio S.A.	591,511	0
Ricardo Javier Herrera Miranda	325,691	325,691
Fiduecuador Fideicomiso Grupo Visión Corporativo Visión	74,000	0
Fideicomiso Vera Guayasamín	10,000	0
Fideicomiso Riva di Mare- Golden Beach	9,707	0
Fideicomiso Inmobiliaria Toscana	<u>4,837</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>5,089,004</u>	<u>325,691</u>
Total	<u>6,668,276</u>	<u>2,537,520</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Resultados Integrales:</u>		
<u>Ventas de productos y servicios:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	<u>152,459</u>	<u>0</u>
Pasan:	152,459	0

25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Vienen:	152,459	0
Fideicomiso Monte Abruzzo	38,631	440,412
Fideicomiso Vera Guayasamín	26,811	87,381
Inmocasellana Constructora S.A.	0	180,689
Promotora Procovill S.A.	0	106,779
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>217,901</u>	<u>815,261</u>
<u>Costos:</u>		
<u>Prestación de servicio:</u>		
Fideicomiso Monte Abruzzo	143,604	473,706
Fideicomiso Toscana	31,220	0
Fideicomiso Vera Guayasamín	18,938	162,741
Promotora Procovill S.A.	<u>0</u>	<u>72,431</u>
Total	<u>193,762</u>	<u>708,878</u>
<u>Gastos administrativos:</u>		
<u>Prestación de servicio:</u>		
Fiduecuador Fideicomiso Grupo Corporativo Visión	0	187,842
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISIÓN S.A.	<u>0</u>	<u>64,302</u>
Total	<u>0</u>	<u>252,144</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.

26. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF)

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

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

27. **COMPROMISOS**

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

Con fecha agosto 31 del 2016, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. e Inmocasellana 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.

- **Contrato de Construcción de obra: Urbanización Monte Abruzzo**

Con fecha octubre 24 del 2015, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Fideicomiso Monte Abruzzo representada por su Fiduciaria la Compañía Holduntrust Administradora 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 2016, se firmó el adendum modificando el monto del contrato por US\$. 445,153 incluido el 12% IVA.

- **Contratación de servicios especializados proyectos RENAZZO HOLDIN**

Con fecha abril 17 del 2016, se firmó contrato entre Cropiletto S.A y AHDI Cía. Ltda. cuyo objeto es brindar sus servicios especializados (carpintería especial, y decoración especial) diferentes proyectos (Monte Abruzzo, Edificio Firenze, Riva Di Mare Manta - Ecuador. Por un valor de US\$. 153,500 no Incluyen IVA, cuyo plazo de acuerdo al cronograma

- **Contrato de Implementación SAP BUSINESS ONE**

Con fecha noviembre 25 del 2015, 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.

- **Contrato de prestación de actividades de vigilancia y seguridad privada**

Con fecha Febrero 29 del 2016, se firma contrato entre Cropiletto S.A. y Segurizars Cia. Ltda. Cuyo objeto es el Contrato bilateral mercantil para la prestación de servicios complementarios de vigilancia y seguridad privada proyectos de Firenze, Monte Abruzzo, Riva Di Mare y Villanueva del Bosque, mismos que durará dos años con derecho a renovación, si las partes están conformes cuyo valor es de US \$ 8,848 más IVA, se amortizará con un canje cuyo valor es de US\$. 4,042, y la diferencia se pagará en 15 días posteriores a la emisión de la factura.

- **Contrato civil de prestación de servicios**

Con fecha Marzo 28 del 2016, se firma contrato entre Cropiletto S.A. y REVESTISA Cía. Ltda., cuyo objeto es la prestación de servicios profesionales especializados en provisión e instalación de Gypsum revestimientos de interiores y exteriores en proyectos de Firenze y Riva Di Mare, cuyo plazo es hasta la conclusión de todas sus obligaciones, por un valor total de US\$. 681,153 no incluye IVA. Los pagos se hacen según avance de obra.

28. **CONTRIBUCIONES SOLIDARIAS**

En base a lo determinado en la Ley Orgánica de Solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016, el mismo que fue publicado mediante Suplemento Registro Oficial No. 759 de mayo 20 del 2016. En dicha ley, se establecen que se realizaran cuatro tipos

28. CONTRIBUCIONES SOLIDARIAS (Continuación)

diferentes de contribuciones solidarias, las cuales se cancelaran por una sola vez, sin embargo, se pagaran en tres cuotas mensuales, a partir de la publicación en el Registro Oficial, conforme al noveno dígito del RUC o cédula. Consecuentemente, la Compañía canceló a la Administración Tributaria, por concepto de contribución solidaria sobre las utilidades el valor de US\$. 3,497 y sobre las remuneraciones por US\$. 2,527

29. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

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

31. EVENTOS SUBSECUENTES

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