

CROPIETTO S.A.

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

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



CROPILETTO S.A.

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

<u>ÍNDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
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 - 40

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
UAFE	- Unidad de Análisis Financiero y Económico

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CROPILETTO S.A.** al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión:

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

Responsabilidades de la Administración con relación a los estados financieros:

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

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

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

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista.

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: (Continuación)

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

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

5. 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 de 2017, y el

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de

CROPILETTO S.A.

Página 3

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios: (Continuación)

Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **CROPILETTO S.A.**, determinados en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 521 de junio 12 de 2015, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa 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 la **CROPILETTO S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

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

Junio 7 de 2018
Manta - Ecuador

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

CROPILETTO S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2017	2016
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	106,352	124,155
4	Activos financieros	7,337,356	6,302,917
5	Existencias	6,269,371	5,997,899
6	Activo por impuestos corrientes	175,240	143,332
7	Servicios y otros pagos anticipados	<u>2,977</u>	<u>3,720</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>13,891,296</u>	<u>12,572,023</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
8	Propiedades, planta y equipo, neto	373,123	317,909
9	Inversiones en acciones	453,600	449,600
10	Otros activos no corrientes, neto	84,831	132,467
11	Derechos fiduciarios	9,946,742	10,583,315
12	Activos financieros a largo plazo	<u>1,576,246</u>	<u>1,576,246</u>
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>12,434,542</u>	<u>13,059,537</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>26,325,838</u>	<u>25,631,560</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
13	Obligaciones bancarias a corto plazo	10,606,568	12,164,621
14	Pasivos financieros	6,227,916	2,992,517
15	Otros obligaciones corrientes	<u>115,836</u>	<u>91,419</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>16,950,320</u>	<u>15,248,557</u>
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
16	Pasivos financieros a largo plazo	6,249,864	7,193,627
17	Provisión por beneficio a empleados	<u>18,200</u>	<u>33,313</u>
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>6,268,064</u>	<u>7,226,940</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>23,218,384</u>	<u>22,475,497</u>
18	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:</u>		
	Capital social	341,800	341,800
	Reservas	5,178	2,186
	Superávit por valuación	2,836,773	2,827,402
	Adopción NIIF primera vez	(13,857)	(13,857)
	Resultados acumulados	<u>(62,440)</u>	<u>(1,468)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>3,107,454</u>	<u>3,156,063</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>26,325,838</u>	<u>25,631,560</u>

Ver notas a los estados financieros

CROPILETTO S.A.
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en Dólares)**

Notas		2017	2016
	INGRESOS		
19	Bienes	2,500,000	0
19	Servicios	74,234	595,144
19	Otros	<u>180</u>	<u>81,954</u>
	TOTAL	2,574,414	677,098
19	(-) COSTO DE VENTAS	<u>1,308,382</u>	<u>193,762</u>
	UTILIDAD BRUTA	<u>1,266,032</u>	<u>483,336</u>
	GASTOS OPERACIONALES		
20	(-) Gastos administrativos	1,037,639	407,147
21	(-) Gastos financieros	179,768	14,675
	(-) Otros egresos	<u>13,353</u>	<u>628</u>
	TOTAL	(1,230,760)	(422,450)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	35,272	60,886
22	15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(5,291)	(9,133)
22	22% IMPUESTO A LA RENTA	<u>(3,800)</u>	<u>(21,839)</u>
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>26,181</u>	<u>29,914</u>
24	UTILIDAD NETA POR ACCIÓN	<u>0.08</u>	<u>0.09</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 DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Reserva legal	Superávit por valuación	Adopción NIIF primera vez	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	341,800	2,186	2,584,058	(13,857)	(17,334)	2,896,853
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	29,914	29,914
Revalúo de propiedades de Inversión	0	0	243,344	0	0	243,344
Otros resultados integrales	0	0	0	0	(14,048)	(14,048)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	341,800	2,186	2,827,402	(13,857)	(1,468)	3,156,063
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	26,181	26,181
Apropiación, nota 18	0	2,992	0	0	(2,992)	0
Ajuste revalúo, nota 18	0	0	(178,242)	0	0	(178,242)
Revalúo de edificios, nota 8	0	0	82,753	0	0	82,753
Reclasificación saldo auditoría, nota 18	0	0	104,860	0	(104,860)	0
Otros resultados integrales	0	0	0	0	20,699	20,699
Saldos al 31 de diciembre de 2017	341,800	5,178	2,836,773	(13,857)	(62,440)	3,107,454

Ver notas a los estados financieros

CROPILETTO S.A.
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido clientes	291,042	(1,119,985)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	2,857,401	(1,522,028)
Gastos financieros	(179,768)	(14,675)
Otros, netos	(13,194)	79,775
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>2,955,481</u>	<u>(2,576,913)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Propiedades, planta y equipo, neto	(10,590)	0
Derechos fiduciarios	(456,776)	(1,442,906)
Otros activos, neto	(4,100)	6,512
Efectivo utilizado por las actividades de inversión	<u>(471,466)</u>	<u>(1,436,394)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones financieras y pasivos financieros a largo plazo, neto	<u>(2,501,818)</u>	<u>3,805,378</u>
Efectivo (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(2,501,818)</u>	<u>3,805,378</u>
Disminución neta del efectivo	(17,803)	(207,929)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>124,155</u>	<u>332,084</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u>106,352</u>	<u>124,155</u>
Ver notas a los estados financieros		

CROPILETTO S.A.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	26,181	29,914
AJUSTE PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación y amortización	85,765	64,418
Participación de trabajadores	5,291	9,133
Impuesto a la renta	3,800	21,839
Jubilación patronal e indemnización laboral	(15,113)	25,046
Otros ajustes	20,700	(14,048)
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros y derechos fiduciarios	(2,283,192)	(1,715,130)
Inventarios	559,211	72,732
Activo por impuestos corrientes	(31,908)	74,878
Servicios y otros pagados por anticipados	743	(393,411)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	4,568,677	(613,914)
Otras obligaciones corrientes	<u>15,326</u>	<u>(138,370)</u>
Total ajustes	<u>2,929,300</u>	<u>(2,606,827)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2,955,481</u>	<u>(2,576,913)</u>

Ver notas a los estados financieros

CROPILETTO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

CROPILETTO S. A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 5 de 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 de 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.

Operaciones.- 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 de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en mayo 21 de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 18 de 2017.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con 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 Administración 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.

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

- **NIIF 9 – Instrumentos Financieros.**-
 - ❖ Recopila todas las fases del proyecto de instrumentos financieros y sustituirá a la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" y entrará en vigencia para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 e introduce nuevos requisitos para clasificación, medición y contabilidad de coberturas.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere su presentación retroactiva, pero no se requiere modificar la información comparativa. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

- **NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.-**
 - ❖ Su enmienda proporciona un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos derivados de los contratos con clientes. De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir bienes o servicios a un cliente. Los principios de la NIIF 15 suponen un enfoque más estructurado para valorar y registrar los ingresos.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Se requiere una aplicación retroactiva total o retroactiva parcial para los ejercicios que comiencen el 1 de enero de 2018. Esta nueva norma es aplicable a todas las entidades y deroga todas las normas anteriores de reconocimiento de ingresos. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2018.
- **NIIF 16 – Arrendamientos.-**
 - ❖ Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.
- **Enmiendas a las NIIF 10 y NIC 28.-**
 - ❖ Las enmiendas abordan el conflicto entre la NIIF 10 y la NIC 28 en el tratamiento de la pérdida de control de una subsidiaria que es vendida o contribuida a una asociada o negocio conjunto. Las enmiendas aclaran que la ganancia o pérdida resultantes de la venta o contribución de activos que constituye un negocio, como está definido en la NIIF 3, entre el inversor y su asociada o negocio conjunto y es reconocido en su totalidad.
 - ❖ **Entrada en vigencia:** La fecha efectiva está aún por definición por parte del IASB.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es mencionado a continuación:

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

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

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones bancarias. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La Baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

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

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta de los productos y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, 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 Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

Existencias.- Están conformados principalmente por los 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.

Servicios y otros pagos anticipados.- Están registrados conforme a las fechas de los desembolsos. Las pólizas de seguros son amortizadas en línea recta considerando su plazo de vigencia.

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.

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

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.

Provisión por beneficios a empleados.- El artículo No. 216 del Código de Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía. El referido Código establece también una bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. Para el efecto, la Compañía registra una reserva matemática basada en estudio actuarial realizado por una firma de actuarios independientes, nota 17.

La NIC No. 19 (Beneficios a los Empleados), como parte de las mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2012-2014, emitidas en septiembre de 2014, realizó modificaciones en cuanto se refiere a la tasa a ser utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (beneficios a empleados), tomando como base rendimientos de mercado para bonos gubernamentales (alta calidad), teniendo presente que la moneda y el plazo de los bonos, deban ser congruentes para el cálculo y pago de estos beneficios. Esta modificación se aplicará para los períodos económicos fiscales que inicien a partir del 1 de enero de 2016. Las modificaciones antes referidas, deben ser aplicadas de forma retrospectiva desde el 1 de enero de 2015 (diciembre 31 de 2014), estableciéndose que este efecto de manera específica deba ser tratado contra utilidades retenidas (NIC No. 18 – Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores), nota 17.

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 de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 de 2011, se establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas. Desde el año 2015, la

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

Compañía no ha establecido que la medición del activo revaluado sea transferida 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 2017 y 2016, 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.

Participación de los trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad contable. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado, nota 22.

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, nota 22.

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 EN CAJA Y BANCOS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Bancos	104,200	122,004
Caja	<u>2,152</u>	<u>2,151</u>
Total	<u>106,352</u>	<u>124,155</u>

Bancos.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan saldos en bancos locales, así: en el Banco Pichincha, Banco Internacional, Banco Pacífico, Banco de la Producción, Banco Guayaquil, Banco del Austro, Mutualista Pichincha; y bancos del exterior: UBS Wealth Management y Banco Sabadell Miami Branch, 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 de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 23	6,047,200	5,005,414
Anticipo a proveedores	1,116,260	1,047,702
Clientes locales	113,901	189,043
Otros	59,161	59,436
Empleados	<u>0</u>	<u>1,322</u>
Total	<u>7,337,356</u>	<u>6,302,917</u>

4. **ACTIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente a cuentas por cobrar a los Fideicomisos, por la prestación de servicio de construcción. En adición cuentas por cobrar a Compañías relacionadas por préstamos para capital de trabajo, nota 23.

Anticipo a proveedores.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan anticipo a proveedores por bienes y servicios, a Rodrigo Yopez Sevilla por US\$. 352,857 (US\$. 260,939 en el año 2016), Héctor Jarrín por US\$. 177,020 en los años 2017 y 2016, Pavimentos Técnicos Ecuador Ecpatec S.A. por US\$. 115,644 en los años 2017 y 2016, Grupo SYG ZERO por US\$. 103,712 (US\$. 97,712 en el año 2016), Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 79,631 en los años 2017 y 2016, Galo Chávez por US\$. 72,949 en los años 2017 y 2016, Pablo Borja por US\$. 60,000 en los años 2017 y 2016, Ana Cáceres por US\$. 30,000 en los años 2017 y 2016 y otros menores por US\$. 124,447 (US\$.153,807 en el año 2016).

Clientes locales.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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. **EXISTENCIAS**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Obras en construcción	6,262,956	5,991,484
Otros	<u>6,415</u>	<u>6,415</u>
Total	<u>6,269,371</u>	<u>5,997,899</u>

Obras en construcción.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Monte Abruzzo	1,708,055	838,680
Golden Beach-Riva Di Mare	1,442,303	565,829
Rojas	685,658	683,563
Villanueva del bosque	611,555	602,843
Firenze	380,087	411,355
Mont blue	244,223	239,207
Toscana	224,397	477,358
Costa brava	181,577	181,577
Costa de la plata	157,728	1,448,044
Cerro bravo	145,687	145,687
Kaymanta	109,538	109,538
Riva d oro	83,167	80,896
Hospital de Mata	75,243	0
Piamonte	50,261	49,670
Di Rodi	48,119	48,119
Inmopeñon	21,479	21,479
Otros menores	<u>93,879</u>	<u>87,639</u>
Total	<u>6,262,956</u>	<u>5,991,484</u>

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Crédito tributario - IVA	159,543	0
Retenciones Impuesto año anterior	15,697	6,968
Impuesto al valor agregado - IVA	0	118,156
Retenciones en la fuente del impuesto al valor agregado	0	18,052
Impuesto a la salida de divisas - ISD	<u>0</u>	<u>156</u>
Total	<u>175,240</u>	<u>143,332</u>

Impuesto al valor agregado - IVA.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 de 2017 y 2016, corresponde a seguros de incendio, robo y asalto, equipo electrónico, por US\$. 2,977 (US\$. 3,720 en el año 2016).

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. NETO

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Edificios	472,824	358,770
Equipo de computación	101,291	92,739
Muebles y enseres	15,034	15,034
Equipo de oficina	14,206	12,829
Otros	971	971
Maquinaria y equipo	<u>661</u>	<u>0</u>
Subtotal	604,987	480,343
Menos: Depreciación acumulada	<u>(231,864)</u>	<u>(162,434)</u>
Total	<u>373,123</u>	<u>317,909</u>

Al 31 de diciembre de 2017, los movimientos de la propiedad, planta y equipo, neto fueron los siguientes:

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

	. . . . . MOVIMIENTO			Saldos al 31/12/17
	Saldos al 01/01/17	Adiciones	Revalo- rización	
	. . . . . (Dólares).			
Edificios	358,770	0	114,054	472,824
Equipos de computación	92,739	8,552	0	101,291
Muebles y enseres	15,034	0	0	15,034
Equipos de oficina	12,829	1,377	0	14,206
Repuestos y herramientas	971	0	0	971
Maquinaria y equipos	<u>0</u>	<u>661</u>	<u>0</u>	<u>661</u>
Subtotal	480,343	10,590	114,054	604,987
Menos: Depreciación acumulada	(<u>162,434</u>)	(<u>38,129</u>)	(<u>31,301</u>)	(<u>231,864</u>)
Total	<u>317,909</u>	<u>(27,539)</u>	<u>82,753</u>	<u>373,123</u>

Revalorización.- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía registró el revalúo efectuado por el Perito Valuador Arq. Vinicio Villota Saltos, con Registro Nacional de Peritos SCV-RNP-580, cuyo informe soporta el registro de revalúo de los edificios, el método utilizado para el registro de la revalorización está basada en la NIC 16 numeral 35 párrafo a.

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

	. . . . . MOVIMIENTO			Saldos al 31/12/16
	Saldos al 01/01/16	Adiciones	Ajustes	
	. . . . . (Dólares).			
Edificios	358,770	0	0	358,770
Equipos de computación	92,075	0	664	92,739
Muebles y enseres	15,034	0	0	15,034
Equipos de oficina	12,829	0	0	12,829
Repuestos y herramientas	<u>971</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>971</u>
Subtotal	479,679	0	664	480,343
Menos: Depreciación acumulada	(<u>121,734</u>)	(<u>40,700</u>)	<u>0</u>	(<u>162,434</u>)
Total	<u>357,945</u>	<u>(40,700)</u>	<u>664</u>	<u>317,909</u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Inmopeñon S.A.	453,600	449,500
Promotora Procovill S.A.	<u>0</u>	<u>100</u>
Total	<u>453,600</u>	<u>449,600</u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES (Continuación)

Inmopeñon S.A.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 representa inversión por US\$. 449,500 correspondiente a 155 acciones con el 19.38% de participación. En adición durante el 2017, la Compañía realizó aportes para pagos varios por trámites legales y otros por US\$. 4,100. Cropiletto S.A. no mantiene los estados financieros de esta inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Promotora Procovill S. A.- Al 31 de diciembre de 2016, representa inversión por US\$. 100, correspondiente a 1 acción con el 0.004% de participación.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES, NETO

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Software y licencias	167,998	167,998
(-) Amortización acumulada	(83,167)	(35,531)
Total	<u>84,831</u>	<u>132,467</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los movimientos de otros activos no corrientes, neto fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	132,467	163,360
<u>Mas:</u>		
Adiciones	0	600
<u>Menos:</u>		
Nota de crédito	0	(7,776)
Cargo anual de amortización	(47,636)	(23,717)
Saldo al final del año, neto	<u>84,831</u>	<u>132,467</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Fideicomiso Monte Abruzzo	3,799,804	3,797,300
Fideicomiso Vera Guayasamín	1,846,138	1,846,138
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	1,363,753	1,363,753
Fideicomiso Mont Blue	1,169,277	1,169,277
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	7,790	1,096,238
Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas	715,362	715,362
Fideicomiso Riva D Oro	200,160	200,160
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	586,458	136,087
Pasan:	<u>9,688,742</u>	<u>10,324,315</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Vienen:	9,688,742	10,324,315
Fideicomiso Villanueva del Bosque	5,000	5,000
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	2,000	2,000
Fideicomiso Piamonte	1,000	1,000
Fideicomiso Auqui Grande	0	1,000
Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>
Total	<u>9,946,742</u>	<u>10,583,315</u>

Fideicomiso Monte Abruzzo.- Fue constituido el 19 de septiembre de 2011, 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 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, correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>7,673,412</u>	<u>11,529,492</u>
Pasivos	4,610,506	8,939,590
Capital (1)	3,799,804	3,798,504
Resultados acumulados	<u>(736,898)</u>	<u>(1,208,602)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>7,673,412</u>	<u>11,529,492</u>
Ingresos	1,705,857	842,376
Gastos	<u>(1,511,300)</u>	<u>(1,461,236)</u>
Utilidad (Pérdida), neta	<u>194,557</u>	<u>(618,860)</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016, existe una diferencia de 1,204 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmados por el Fideicomiso.

Fideicomiso Vera Guayasamín.- Fue constituido el 15 de abril de 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 de 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..

11. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>6,746,752</u>	<u>5,367,600</u>
Pasivos	5,257,691	3,866,759
Capital	2,355,018	2,355,018
Resultados acumulados	(865,957)	(854,177)
Total pasivos y patrimonio	<u>6,746,752</u>	<u>5,367,600</u>
Ingresos	57,940	0
Gastos	(69,720)	(95,034)
Pérdida neta	(11,780)	(95,034)

Fideicomiso Costa de la Plata.- Fue constituido el 26 de noviembre de 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 correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>1,362,351</u>	<u>1,362,351</u>
Pasivos	129,790	129,790
Capital	1,237,682	1,237,682
Resultados acumulados	(5,121)	(5,121)
Total pasivos y patrimonio	<u>1,362,351</u>	<u>1,362,351</u>

A la fecha de emisión de este informe, (junio 7 de 2018), 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 de 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.

Mediante Acta de Junta Ordinaria Fideicomiso Mercantil Mont Blue llevada a cabo el 26 de enero de 2018, autorizan la cesión de derechos de beneficiario de Construcityhome S.A. a favor de Cropiletto S.A. y autorizan la constitución de hipoteca a favor de la Corporación Financiera Nacional. Además se debe proceder con la restitución del inmueble a favor de

11. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Cropiletto S.A., y liquidación del fideicomiso. En adición con fecha 18 de mayo de 2018, la Compañía procedió a liquidar el respectivo Fideicomiso y la escritura se encuentra en proceso de inscripción en el registro de la propiedad.

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>2,338,554</u>	<u>2,338,554</u>
Capital (1)	<u>2,338,554</u>	<u>2,338,554</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>2,338,554</u>	<u>2,338,554</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017, existe una diferencia de 1,169,277 entre lo registrado por la Compañía, y los saldos confirmados por el Fideicomiso, el cual correspondiente al 50% de derechos fiduciarios de Construcityhome S.A., cedidos a Cropiletto. Con fecha 2 de enero de 2018, la Compañía procedió a ajustar dicho valor.

A la fecha de emisión de este informe, (junio 7 de 2018), 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 de 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, correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>3,499,481</u>	<u>3,433,230</u>
Pasivos	3,001,162	1,861,040
Capital	489,493	1,577,941
Resultados acumulados	<u>8,826</u>	<u>(5,751)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>3,499,481</u>	<u>3,433,230</u>
Ingresos	22,878	31,234
Gastos	<u>(8,301)</u>	<u>(37,904)</u>
Utilidad (Pérdida), neta	<u>14,577</u>	<u>(6,670)</u>

Fideicomiso Rojas.- Fue constituido el 19 de enero de 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.

11. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>4,585,694</u>	<u>4,585,694</u>
Capital	<u>4,585,694</u>	<u>4,585,694</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>4,585,694</u>	<u>4,585,694</u>

A la fecha de emisión de este informe, (junio 7 de 2018), 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 de 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 correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>200,160</u>	<u>200,160</u>
Capital	<u>200,160</u>	<u>200,160</u>
Total patrimonio	<u>200,160</u>	<u>200,160</u>

Hasta la fecha de emisión de este informe, (junio 7 de 2018), 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 Toscana.- Fue constituido el 30 de octubre de 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 (Heimdalltrust 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 del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>6,092,834</u>	<u>3,969,798</u>
Pasivos	2,990,104	1,158,589
Capital (1)	3,248,883	2,885,804
Resultados acumulados	(146,153)	(74,595)
Total pasivos y patrimonio	<u>6,092,834</u>	<u>3,969,798</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Ingresos	95	28,842
Gastos	(71,653)	(119,026)
Pérdida neta	(71,558)	(90,184)

(1) Al 31 de diciembre de 2016, 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 correspondiente al año 2017 y 2016, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Total activos	<u>10,120,521</u>	<u>5,430,712</u>
Pasivos	6,840,225	2,189,929
Capital	3,444,882	3,446,067
Resultados acumulados	(164,586)	(205,284)
Total pasivos y patrimonio	<u>10,120,521</u>	<u>5,430,712</u>
Ingresos	924,764	0
Gastos	(884,067)	(205,284)
Utilidad neta	<u>40,697</u>	<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.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>3,334,371</u>
Pasivos	187
Capital	3,334,371
Resultados acumulados	(187)
Total pasivos y patrimonio	<u>3,334,371</u>

11. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2016, no se recibió respuesta a la confirmación de saldos.

Fideicomiso Auqui Grande.- Fue constituido el 23 de diciembre de 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.

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2017, es como sigue:

	(Dólares)
Total activos	<u>1,000</u>
Capital	<u>1,000</u>
Total patrimonio	<u>1,000</u>

Al 31 de diciembre de 2016, no se recibió respuesta a la confirmación de saldos. En adición la Compañía con fecha 2 de enero de 2018 reclasificó US\$. 1,000 de obras en construcción a derechos fiduciarios.

Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa US\$. 250,000 correspondiente a la cesión de los derechos de planificación arquitectónica del proyecto Mont Blue, entre Constructcityhome S.A. y Cropiletto S.A..

12. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 23	789,108	789,108
Otros	<u>787,138</u>	<u>787,138</u>
Total	<u>1,576,246</u>	<u>1,576,246</u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 se ceden la totalidad de los derechos de cuatro departamentos (A501, B002, B003, C602) de los prometidos en venta por parte del Fideicomiso Vera Guayasamín, con la finalidad de cancelar las obligaciones existentes con su compañía relacionada.

En adición mediante escrituras públicas, se cede el departamento a favor de Consulprolegal Cía. Ltda., con fecha 15 de marzo de 2016. Posteriormente con fecha 9 de febrero de 2017, se firmó realizo la segunda adenda al contrato de construcción a precio fijo entre el Fideicomiso e Inmocasellana Constructora S.A., por lo cual se modifica los canjes que inicialmente se pactaron con Cropiletto S.A., cediendo solo dos departamento (B003, C602).

Con fecha 2 de enero de 2018, la Compañía procedió a ajustar la diferencia por US\$. 529.547 correspondiente al departamento A-501 y B-002, que fueron restituidos al Fideicomiso Vera Guayasamín.

12. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO (Continuación)

Otros.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan principalmente US\$. 650,473, 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 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 BANCARIAS A CORTO PLAZO

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Banco Sabadell Miami Branch</u>		
• Deuda absorbida con un plazo de 12 meses con un interés anual del 4% fijo, pagadero en un solo pago al vencimiento en junio 29 de 2018, garantiza con crédito sobre firma otorgado por el Grupo Visión Holding S.A.	10,319,263	0
<u>Banco del Austro</u>		
• Plazo de 894 días con un interés anual del 11,34% reajutable en períodos iguales y sucesivos de 90 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.	287,305	0
<u>Bank of America N.A.</u>		
• Representa saldos de préstamo para capital de trabajo, con un plazo desde 1 hasta 13 meses con un interés anual promedio del 2.77% fijo en períodos iguales y sucesivos desde 90 hasta 390 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota.	0	12,155,000
<u>Banco Internacional</u>		
• Plazo de 60 meses con un interés anual del 9.76% reajutable en períodos 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>0</u>	<u>9,621</u>
Total	<u>10,606,568</u>	<u>12,164,621</u>

Bank of America N.A.- Al 31 de diciembre de 2016, están garantizadas con crédito sobre firma otorgado por el Grupo Visión Holding S.A. sobre sus derechos fiduciarios. Hasta la fecha de emisión del informe al 31 de diciembre de 2016, se encontró pendiente de suscribir los contratos de prenda respecto de los derechos fiduciarios de la Compañía a favor de del Grupo Visión Holding S.A. Con fecha 15 de mayo de 2017, Banco Sabadell S.A., absorbió la deuda que mantenía la Compañía con dicho banco.

Con fecha 19 de junio de 2017, la Compañía procedió a registrar en el Banco Central del Ecuador, el préstamo recibido del Banco Sabadell, Miami Branch.

14. PASIVOS FINANCIEROS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 23	5,243,679	1,579,272
Proveedores locales	232,304	125,280
Intereses por pagar	84,479	408,199
Anticipo de clientes	1,882	0
Otros	<u>665,572</u>	<u>879,766</u>
Total	<u>6,227,916</u>	<u>2,992,517</u>

Transacciones con partes relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde principalmente a anticipos entregados para ejecución de obras, de los Fideicomisos Monte Abruzo y Vera Guayasamín y otros préstamos de sus Compañías Relacionadas para capital de trabajo.

Proveedores locales.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales a AHDI Cía. Ltda. por US\$. 40,640, López Velasco Luis Patricio por US\$. 22,282, Fenix Ingenieria por US\$. 10,741 en el año 2017 y 2016, Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 9,378 (US\$.8,944 en el año 2016), APH S.A. por US\$. 7,121 en el año 2017 y 2016, Ecuatexxis S.A. por US\$. 4,219 (US\$. 90 en el año 2016), Octans Soluciones Integrales Cía. Ltda. por US\$. 11,176 en el año 2016, Aguilera Jaramillo María por US\$. 9,900 en el año 2016, y Segurisarz Cía. Ltda. por US\$. 4,355 en el año 2016; y otros menores por US\$. 137,922 (US\$. 72,953 en el año 2016), con un plazo de pago promedio de 30 a 45 días.

Intereses por pagar.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan intereses originados por las obligaciones con acreedores, nota 13.

Otros.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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. En adición US\$. 70,725 corresponde a pagos realizados al Encargo Fiduciario Umíña en el año 2017.

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Obligaciones tributarias:		
Retención en la fuente de impuesto a la renta	30,976	4,172
Retenciones de IVA	<u>0</u>	<u>6.983</u>
Subtotal	<u>30,976</u>	<u>11,155</u>
Beneficios sociales:		
Vacaciones	53,531	48,491
Décimo tercero sueldo	11,051	10,851
15% participación trabajadores	5,291	9,133
Décimo cuarto sueldo	1,742	1,237
Fondos de reserva	<u>312</u>	<u>461</u>
Subtotal	<u>71,927</u>	<u>70,173</u>
Pasan:	102,903	81,328

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Vienen:	102,903	81,328
<u>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):</u>		
Aportes al IESS	5,717	5,150
Préstamos quirografarios e hipotecarios	<u>4,826</u>	<u>4,903</u>
Subtotal	<u>10,543</u>	<u>10,053</u>
<u>Otros:</u>		
Otros	<u>2,390</u>	<u>38</u>
Subtotal	<u>2,390</u>	<u>38</u>
Total	<u>115,836</u>	<u>91,419</u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de beneficios sociales fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	70,173	70,727
Más: Provisiones	22,913	45,316
Menos: Liquidaciones	(5,356)	(23,379)
Menos: Pagos	(15,803)	(22,560)
Más/Menos: Ajustes	<u>0</u>	<u>69</u>
Saldo al final del año	<u>71,927</u>	<u>70,173</u>

16. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 23	4,140,035	5,089,004
Otros	<u>2,109,829</u>	<u>2,104,623</u>
Total	<u>6,249,864</u>	<u>7,193,627</u>

Otros.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 1,072,766 (US\$. 1,089,525 en el 2016), 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\$. 738,136 (US\$. 744,136 en el año 2016), Toscana por US\$. 164,208 (US\$. 185,208 en el año 2016), Firenze o Vera Guayasamín por US\$. 125,465 (US\$. 120,169 en el año 2016), Riva Di Mare por US\$. 41,587 (US\$. 36,642 en el año 2016), y Riva D Oro por US\$. 3,370 en el año 2017 y 2016, 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.

16. **PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO (Continuación)**

En adición, en el año 2017 y 2016 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 (junio 7 de 2018), se encuentra pendiente la elaboración de las promesas de compra venta de los inmuebles que garantiza el desembolso recibido.

17. **PROVISIÓN POR BENEFICIO A EMPLEADOS**

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	9,637	12,133
Indemnización por desahucio	<u>8,563</u>	<u>21,180</u>
Total	<u><u>18,200</u></u>	<u><u>33,313</u></u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de la provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial	33,313	8,267
<u>Mas:</u>		
Provisión jubilación patronal indemnizaciones (costo laboral)	0	25,046
<u>Menos:</u>		
Ajustes	<u>(15,113)</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>18,200</u></u>	<u><u>33,313</u></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 2017 y 2016. El valor presente actuarial al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fueron determinados 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>2017</u>	<u>2016</u>
Salario básico unificado (US\$.)	375	366
Número de empleados	14	22
Tasa de descuento (anual)	7.69%	7.25%
Tasa de incremento actuarial (anual)	2.50%	3.00%

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

En el 2017, el cálculo de las estimaciones de jubilación patronal e indemnización por desahucio, incluyó a empleados menores a 10 años y a todos, respectivamente

18. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 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 de 2016 y su posterior aprobación con fecha 4 de enero de 2017.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo en febrero 23 de 2018 por el ejercicio fiscal 2017 y en octubre 24 de 2016 por el ejercicio fiscal 2016.

Reserva Legal.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa apropiaciones de reserva legal por US\$. 2,186 correspondiente al ejercicio fiscal 2012 y US\$. 2,992 correspondiente al ejercicio fiscal 2016. La última apropiación fue aprobada en Acta de Junta General de Accionistas de fecha abril 18 de 2017.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, de fecha abril 19 de 2017 se aprobó que la utilidad neta del ejercicio de 2016 sea reclasificado a una reserva facultativa para futuras inversiones de los accionistas, sin embargo la Compañía no registro, dicha resolución.

Superávit por valuación.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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\$. 169,962, y los lotes 2 y 3 del terreno, ubicado en Manta, Provincia de Manabí aportado para el Fideicomiso Riva di Mare por US\$. 178,242 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. En adición al 31 de diciembre de 2016, representa un ajuste de US\$. (104,860), del Fideicomiso Villanueva del Bosque.

En adición al 31 de diciembre de 2017, corresponde al superávit por revaluación de las oficinas de Cropiletto S.A. ubicadas en la ciudad de Quito, por US\$. 82,753 (nota 8), y un ajuste por reverso del revalúo del terreno aportado del Fideicomiso Riva Di Mare por US\$. 178,242.

Reclasificación, formulario 101.- El Informe de los Auditores Independientes por la auditoría externa de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no concilia los saldos iniciales por US\$. 104,860, esta variación se debe a que en el informe de auditoría, los US\$ 104,860 fueron cargados al superávit por valuación, pero la Compañía en su declaración tiene registrado en resultados acumulados.

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.

Utilidad por acción.- Ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

19. INGRESOS

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

19. **INGRESOS (Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Bienes y servicios:</u>		
<u>Bienes:</u>		
Venta de bien inmueble	2,500,000	0
<u>Servicios:</u>		
Fideicomiso Firenze	74,234	30,319
Fideicomiso Monte Abruzzo	0	412,366
Fideicomiso Toscana	<u>0</u>	<u>152,459</u>
Subtotal	<u>2,574,234</u>	<u>595,144</u>
<u>Otros:</u>		
Otros ingresos	<u>180</u>	<u>81,954</u>
Subtotal	<u>180</u>	<u>81,954</u>
Total	<u>2,574,414</u>	<u>677,098</u>

Bienes.- Al 31 de diciembre de 2017, representa la venta del lote de terreno No 3 ubicado en la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, Provincia de Manabí mismo que fue aportado para el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de Plata, administrado por Anefi S.a. Administradora de Fondos y Fideicomisos. el 23 de septiembre de 2014.

Mediante Acta de junta General de Accionistas de 8 de junio de 2017 se aprueba la venta a Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca por un valor de US\$. 2,500,000, una vez que el bien inmueble sea restituido por el Fideicomiso, en un plazo de 60 días desde la suscripción de la promesa de compra venta.

Con fecha 29 de diciembre de 2017, se suscribe la promesa de compra venta del respectivo bien inmueble.

Servicios.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de los ingresos por fases con su respectivo costo de ventas es el siguiente:

	..... <u>2017</u> .....		..... <u>2016</u>	
	<u>Ventas netas</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Ventas netas</u>	<u>Costo de ventas</u>
	..... (Dólares).			
<u>Bienes</u>				
Venta de bienes inmuebles	2,500,000	1,308,304	0	0
<u>Servicios</u>				
Proyecto Fideicomiso Toscana	<u>73,219</u>	<u>0</u>	<u>152,459</u>	<u>31,220</u>
Subtotal - Pasan:	<u>2,573,219</u>	<u>1,308,304</u>	<u>152,459</u>	<u>31,220</u>

19. INGRESOS (Continuación)

	..... 2017 .....		..... 2016	
	Ventas netas	Costo de ventas	Ventas netas	Costo de ventas
	..... (Dólares)			
Subtotal -Vienen:	<u>2,573,219</u>	<u>1,308,304</u>	<u>152,459</u>	<u>31,220</u>
Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo	906	0	412,366	143,604
Otros	109	78	0	0
Proyecto Fideicomiso Firenzze	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30,319</u>	<u>18,938</u>
Subtotal	<u>74,234</u>	<u>78</u>	<u>595,144</u>	<u>193,762</u>
Total	<u><u>2,574,234</u></u>	<u><u>1,308,382</u></u>	<u><u>595,144</u></u>	<u><u>193,762</u></u>

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Servicios:		
Honorarios	186,667	141,167
Depreciación y amortización	85,797	64,418
Impuestos y contribuciones	33,116	38,743
Otros	40,871	37,760
Servicios básicos	25,391	31,016
Mantenimiento	41,284	24,765
Gastos de viaje	11,232	6,178
Gastos de gestión	10,293	3,994
Arrendamiento	5,369	6,820
Seguros	<u>8,409</u>	<u>4,541</u>
Subtotal	448,429	359,402
Sueldos:		
Beneficios sociales	230,366	33,582
Sueldos y salarios	307,727	11,111
Aportes	<u>51,117</u>	<u>3,052</u>
Subtotal	<u>589,210</u>	<u>47,745</u>
Total	<u><u>1,037,639</u></u>	<u><u>407,147</u></u>

21. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa pago de intereses por los préstamos mantenidos con bancos locales y del exterior.

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

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

22. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	35,272	60,886
Menos:		
15% participación de trabajadores en las utilidades	5,291	9,133
Amortización de pérdidas	<u>6,787</u>	<u>0</u>
Más:		
Gastos no deducibles	<u>16,635</u>	<u>47,514</u>
Base de cálculo	<u>39,829</u>	<u>99,267</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>8,762</u>	<u>21,839</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2017 y 2016</u>		
Anticipo de impuesto calculado reducido (1)	<u>101,727</u>	<u>0</u>
Impuesto a la renta	<u>8,762</u>	<u>21,839</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del impuesto a la renta)	<u>101,727</u>	<u>21,839</u>

En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se publicaron reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el 22% y el anticipo calculado. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía acogiéndose del Decreto Ejecutivo No. 646 publicado en el Registro Oficial No. 476 estuvo exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta resultante (1)	101,727	21,839
Más / Menos:		
(-) Anticipo pagado (1)	(97,927)	0
(-) Impuesto a la salida de divisas	(11,365)	0
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(1,164)	(6,334)
(-) Crédito años anteriores	<u>(6,968)</u>	<u>(22,473)</u>
Saldo a favor de la compañía, nota 6	<u>(15,697)</u>	<u>(6,968)</u>

Debido al terremoto del 16 de abril de 2016, que impidió a las provincias de Manabí y Esmeraldas desarrollar con normalidad sus actividades económicas y productivas, el Presidente de la República a través del Decreto Ejecutivo No. 1342 del 13 de marzo de 2017 y de los anteriores Decretos Ejecutivos No. 1044 del 25 de mayo de 2016 y No. 1106 del 30 de junio de 2016, exoneró a los cantones de estas provincias del pago del 100% del saldo del anticipo de impuesto a la renta de 2016 y del anticipo de impuesto a la renta de 2017.

22. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

El efecto de estas medidas es dar liquidez a las compañías de las provincias de Manabí y Esmeraldas, disminuyendo el saldo a cancelar del anticipo de impuesto a la renta de 2016 o pagando exclusivamente el impuesto a la renta causado del mismo año. Con fecha 27 de julio de 2017, la Compañía procedió a realizar la sustitutiva correspondiente al impuesto a la renta 2016, sin tomar en consideración los mencionados decretos.

- (1) Con fecha 25 de abril de 2018 se declaró el impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2017, considerando cuotas de anticipo que no fueron cancelados por estar exonerados indicados anteriormente, razón por la cual el valor del crédito tributario se encuentra sobrevalorado en US\$. 4,962.

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

Gastos no deducibles.- Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a , en adición la Compañía no registro como gasto no deducible US\$. 14,989 y US\$ 6,507, correspondiente a valores no aportados del Gerente General y gasto por jubilación patronal respectivamente.

23. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Estado de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos:</u>		
<u>Activos financieros:</u>		
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	2,521,665	0
Inmocastellana Constructora S.A.	1,214,813	1,236,156
Fidelcomiso Vera Guayasamín (1)	1,182,026	1,200,933
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	678,876	498,352
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la plata	239,739	239,739
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	95,139	1,256,855
Byron Naranjo Cabezas	70,000	0
Conturlodge S.A.	21,971	20,646
Renazzo Holding S.A.	15,160	13,015
Conturcorp S.A.	5,054	10,127
Contur S.A.	3,031	3,031
Sociedad Inmobiliaria Marina Inmomarina S.A.	560	560
Fidelcomiso Inmobiliario Piamonte	0	166
Fideicomiso Monte Abruzzo	0	348,515
Promotora Procovill S.A.	0	177,319
	<u>6.048,034</u>	<u>5.005,414</u>
Subtotal		
	<u>6.048,034</u>	<u>5.005,414</u>
<u>Activos financieros a largo plazo:</u>		
Inmocastellana Constructora S.A.	<u>789,108</u>	<u>789,108</u>
Subtotal	<u>789,108</u>	<u>789,108</u>
Total	<u><u>6.837,142</u></u>	<u><u>5.794,522</u></u>

23. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Pasivos:		
<u>Pasivos financieros:</u>		
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	2,598,950	0
Promotora Procovill S.A.	782,039	0
Fideicomiso Monte Abruzzo (2)	400,000	400,000
Fideicomiso Vera Guayasamín (1)	426,192	0
Sistemas Globales de comunicación HCGLOBAL S.A.	329,230	329,230
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo Visión	250,538	250,538
Inmobiliaria Marina Inmomarina S.A.	137,160	0
GVHolding	235,000	400,000
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISION S.A.	53,559	40,699
Fideicomiso	30,177	0
Fidelcomiso Inmobiliario Piamonte	834	0
Inmocasellana Constructora S.A.	0	129,538
Holduntrust Administradora de Negocios Fiduciarios	0	12,960
Fidelcomiso Grupo Corporativo Visión- Fiduecuador	0	10,466
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	0	5,841
Subtotal	<u>5,243,679</u>	<u>1,579,272</u>
<u>Pasivos financieros a largo plazo:</u>		
Grupovisión GVHOLDING S.A.	2,050,000	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	624,762	624,762
Manabilla de Comercio S.A.	591,511	591,511
Fideicomiso Monte Abruzzo	508,429	1,215,638
Ricardo Javier Herrera Miranda	325,691	325,691
Navas Naranjo Jose David	15,098	0
Fideicomiso Vera Guayasamín	10,000	10,000
Fideicomiso Riva di Mare- Golden Beach	9,707	9,707
Fidelcomiso Inmobiliaria Toscana	4,837	4,837
Fideicomiso Inmobiliario Piamonte	834	0
Inmocasellana Constructora S.A.	0	1,526,937
Fiduecuador Fideicomiso Grupo Visión Corporativo Visión	0	74,000
Promotora Procovill S.A.	0	705,921
Subtotal	<u>4,140,869</u>	<u>5,089,004</u>
Total	<u>9,384,548</u>	<u>6,668,276</u>
<u>Estado de Resultados Integrales:</u>		
<u>Ventas de productos y servicios:</u>		
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	2,500,000	0
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	186,561	152,459
Fidelcomiso Monte Abruzzo	27,907	38,631
Fideicomiso Vera Guayasamín	0	26,811
Total	<u>2,714,468</u>	<u>217,901</u>
<u>Costos:</u>		
<u>Prestación de servicio:</u>		
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	1,308,304	0
Fideicomiso Toscana	0	31,220
Fideicomiso Monte Abruzzo	0	143,604
Fideicomiso Vera Guayasamín	0	18,938
Total	<u>1,308,304</u>	<u>193,762</u>

23. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, existe una diferencia de US\$. 673,423 entre los saldos en libros de cuentas por cobrar y lo confirmado con Fiduecuador S.A.. - Administradora del Fideicomiso Vera Guayasamín. Con fecha 2 de enero de 2018, la Compañía procedió reclasificar las cuentas y enviar a la cuenta obras en construcción. En adición con fecha 7 de junio de 2018, el Fideicomiso aprueba que estos valores sean considerados como reembolso para el 2018, siempre que se encuentren dentro de los montos establecidos en los contratos suscritos y presupuestos aprobados.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, existe una diferencia de US\$. 1082,354 entre los saldos en libros de cuentas por cobrar y lo confirmado con Heimdaltrust S.A. - Administradora del Fideicomiso Monte Abruzo, que corresponde a anticipos entregados de clientes a Cropiletto S.A., los cuales no fueron restituidos al Fideicomiso. Con fecha 7 de junio de 2018, la Compañía procedió a ajustar dicho valor.

Con fecha 26 de abril de 2018, la Compañía procedió a realizar la declaración de impuesto a la renta por el ejercicio fiscal 2017, existiendo diferencias entre el formulario 101 y el informe de auditoría, por US\$. 3,311,607 en activos, US\$. 8,602,509 en pasivos, US\$. 2,714,468 en ingresos y US\$. 1,308,304 en costos y gastos.

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.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

- **Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo de 2015.**- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

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

24. COMPROMISOS

• **Contrato de Construcción de obra: Estructura del Proyector Riva Di Mare**

Con fecha agosto 31 de 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 civil de prestación de servicios**

Con fecha marzo 28 de 2016, se firma contrato entre Cropiletto S.A. y REVESTISA Cía. Ltda., cuyo objeto es la prestación de servicios profesionales especializados en provisión e

24. **COMPROMISOS (Continuación)**

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.

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

Con fecha octubre 24 de 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 12 de enero de 2016, se firmó la adenda modificando el monto del contrato por US\$. 445,153 incluido el 12% IVA.

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

Con fecha abril 17 de 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 y la forma de pago es con el canje con el lote de terreno B1 perteneciente a la Urbanización Monte Abruzzo, por el valor total del contrato.

- **Contrato de Implementación SAP BUSINESS ONE**

Con fecha noviembre 25 de 2015, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Ecuatecxis 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 de 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.

- **Acuerdo de soporte inmobiliario**

En febrero 3 de 2017, se suscribió el Acta de Acuerdo y compromiso, entre Cropiletto S.A. e Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliariamarina S.A., a través del cual las partes acuerdan que Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliariamarina S.A., efectúe servicios de soportes inmobiliarios para los proyectos que tiene en etapa de construcción o para los terrenos de su propiedad, en los cuales a futuro se ejecuten desarrollos inmobiliarios por parte de CROPILETTO S.A.. Los servicios lo constituyen:

- ✓ Soporte en estudios arquitectónicos, civiles, de infraestructura de diseño, generación de planos, movimiento de tierra, seguridad de las propiedades, dirección técnica, gerencia de proyectos inmobiliarios, construcción por medios propios o a través de terceros.
- ✓ Alquiler de otro servicio inmobiliario que solicite CROPILETTO S.A. y que la Compañía pueda servir cumpliendo su objeto económico y legal.

24. **COMPROMISOS (Continuación)**

Los valores pactados por la ejecución de estos servicios son de hasta US\$. 654,010 más los impuestos que por ley se originen en cada uno de los servicios contratados y los mismos se iniciaran por cada solicitud verbal o escrita por parte de CROPILETTO S.A. a la Compañía y por cada pedido puntual que se realice comprometiéndose **Sociedad Inmobiliaria Marina Inmobiliaria Marina S.A.** a emitir informes respectivos por cada factura que se emita por los servicios brindados. La vigencia de este acuerdo es desde el 1 de enero de 2017 y hasta el 31 de diciembre de 2018.

Con fecha abril 9 de 2018, se realiza la adenda al acuerdo de soporte inmobiliario, modificando el plazo de ejecución de obras, hasta el 31 de diciembre de 2021, tomando en consideración el tiempo de ejecución de obras.

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

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

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio de 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No.521 de junio 12 de 2015. Adicionalmente la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 802 de julio 21 de 2016 y el Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21 de 2012, establecen disposiciones para de cumplimiento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), tal como el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAFE, catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFDS) incluidas en el Registro Oficial No. 743 de abril 28 de 2016. El 23 de febrero de 2017, a través del Decreto Ejecutivo No. 1331, se publicó el Reglamento General a Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su reforma emitida a través de Decreto Ejecutivo No. 1344 del 23 de marzo de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no reportó a la UAFE, transacciones correspondientes a anticipo de clientes que superan el umbral de los meses de enero a diciembre por US\$. 2,598,950 de Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca, así como la suscripción de escritura de cesión de derechos del lote de terreno No 3 ubicado en la Parroquia Rural Santa Marianita del Cantón Manta, Provincia de Manabí mismo que fue aportado para el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de Plata, a Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca por US\$. 2,500,000 celebrada el 29 de diciembre de 2017.

26. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe, como es el caso de US\$. 834 que fueron reclasificados desde activos financieros, (nota 4) a pasivos financieros (nota 14), 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.

27. 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.

28. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA

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

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria considerada microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

29. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este Informe (Junio 7 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.