

**CROPILETTO S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

**Al 31 de diciembre de 2013 y 2012**

---

**Nota 1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES**

**1.1. Antecedentes**

**INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA**

**CROPILETTO S.A.** fue constituida en la República del Ecuador, el 5 de agosto del 2010 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número de ese mismo cantón el 17 de agosto del 2010.

Inicialmente, el domicilio de su sede social es Calle Los Ríos No. 810 Intersección Nueve de Octubre, Guayaquil y puede establecer sucursales o agencias en cualquier lugar del país o del exterior, con el Registro Único de Contribuyente N° 0992682981001.

Con fecha 30 de Octubre de 2013 se inscribió en el Registro Mercantil el cambio de domicilio a la ciudad de Manta, provincia de Manabí, según escritura de cambio de domicilio y reforma de estatutos del 31 de julio de 2012.

**1.2. Objeto social**

El objeto principal de la Compañía 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.

**Nota 2. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.2 Base de medición y presentación**

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, sobre la base del método del devengado.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso legal y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

#### **2.4 Uso de Estimados y Juicios**

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

#### **2.5 Período económico**

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

#### **2.6 Aprobación de los estados Financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 fueron preparados bajo NIIF y aprobados el 08 de mayo del 2013 mediante Junta General de Accionistas, ocurrida en esa fecha.

### **Nota 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, de conformidad con lo requerido por las NIIF, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en éstos estados financieros. A menos que se indique lo contrario.

#### **3.1 Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

### 3.2 Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos de efectivo disponible en caja y en cuentas bancarias.

### 3.3 Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados:

#### Cuentas por Cobrar.

Las cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Las partidas por cobrar se componen de clientes locales y otras cuentas por cobrar.

### 3.4 Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

La Compañía clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos por pagar.

### **3.5 Proyectos de Construcción en Proceso**

Las existencias de terrenos y construcciones en curso 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 de Construcción.

Es política de la Compañía diferir los costos de los proyectos cuyos ingresos no han sido reconocidos y se transfieren al Estado de Resultados Integrales en base al reconocimiento de los ingresos.

### **3.6 Propiedades y Equipos**

#### Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de los terrenos fue determinado con base al valor razonable; la Compañía eligió utilizar el valor razonable como costo atribuido.

Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, es capitalizado como parte de los respectivos equipos.

Cuando partes significativas de una partida de propiedades y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan.

#### Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades y equipo son reconocidos en resultados cuando se incurren.

#### Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades y equipos se calcula por el método de línea recta, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se substituye por el costo. Por la naturaleza de los activos, y al ser la planta personalizada para las líneas de producción de la compañía, no se estima recuperar valores al fin de la vida útil de los activos, por lo tanto no se ha definido

valores residuales. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta considerando la vida útil estimada para cada componente de las propiedades y equipos, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo. Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo esté completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles para los periodos actuales y comparativos son las siguientes:

	<u>Vida Útil</u>
Edificios	20 años
Equipo de Oficina	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipo de Computación	3 años
Software y Licencias	<u>3 años</u>

### 3.7 Capital Social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitida por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

### 3.8 Deterioro

#### Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la restructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

#### Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido activo, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

### **3.9 Beneficios a Empleados**

#### Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

#### **Beneficios a Corto Plazo**

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

#### **3.10 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y costos de Contratos de Construcción**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta.

De acuerdo a la NIC 11, cuando el resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso de actividades ordinarias y gastos respectivamente, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del periodo sobre el que se informa. Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

En el caso de contratos a precio fijo, el desenlace del contrato de construcción puede ser estimado con suficiente fiabilidad, siempre que se den las siguientes condiciones:

- los ingresos de actividades ordinarias totales del contrato pueden medirse con fiabilidad;
- es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados del contrato;
- tanto los costos que faltan para la terminación del contrato como el grado de realización, al final del periodo sobre el que se informa, pueden ser medidos con fiabilidad; y
- 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 de 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 consecución del grado de realización en que se encuentre, con lo que se revelará el importe de los ingresos

de actividades ordinarias, de los gastos y de las ganancias que pueden ser atribuidas a la porción del contrato ya ejecutado.

Cuando el desenlace de un contrato de construcción no pueda ser estimado con suficiente fiabilidad:

- los ingresos de actividades ordinarias deben ser reconocidos sólo en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos por causa del contrato; y
- los costos del contrato deben reconocerse como gastos del período en que se incurren

Cualquier pérdida esperada por causa del contrato de construcción debe ser reconocida inmediatamente como un gasto.

### **3.11 Costos Financieros**

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

### **3.12 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

#### Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

#### Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

### **Exposición Tributaria**

Al determinar el monto de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios son adecuados para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las

interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

### **3.13 Cambios de políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2012.

### **3.14 Determinación de valores razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos en la determinación de los valores razonables.

#### Cuentas por Cobrar y Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés contractual a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales (incluyendo compañías relacionadas) se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; y las cuentas por cobrar a largo plazo, que están sujetas a tasa de interés que se aproximan a la tasa de mercado para créditos de similar características y riesgo.

#### Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados por obligaciones financieras se aproximan a su valor razonable con base a que las tasas de interés de las mismas son similares a las tasas de mercado, para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

### **3.15 Administración de riesgo financiero**

**CROPILETTO S.A.**, está expuesta a un conjunto de riesgos de mercado, financieros y operacionales inherentes a sus negocios. La Administración busca identificar y manejar dichos riesgos de la manera más adecuada con el objetivo de minimizar potenciales efectos adversos sobre la rentabilidad de la Compañía, sin

embargo, tanto las políticas comerciales, laborales y crediticias se enmarcan dentro de un estricto cumplimiento de las leyes por lo tanto este riesgo es bajo.

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo de crédito

#### **Marco de Administración de Riesgos**

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de Administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

#### **Riesgo de Liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

**CROPILETTO S.A.** se fundamenta en una estructura de costos competitiva que le permite enfrentar la volatilidad del mercado y una adecuada posición financiera basada en la mantención y generación de efectivo y equivalente.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos y obligaciones, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

#### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la

Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Las ventas de **CROPILETTO S.A.**, provienen de honorarios por dirección profesional de Proyectos de Construcción. El grado de diferenciación en la industria ha generado un mercado altamente competitivo.

Los factores que determinan su fluctuación son la demanda, las variaciones en la oferta, y las eventuales ventajas competitivas de los diferentes actores de la industria.

#### **Riesgo de Moneda**

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

#### **Riesgo de Tasas de Interés**

El endeudamiento de la Compañía ha sido para financiar necesidades temporales de capital de trabajo, las tasas contratadas son fijas.

La Compañía no mide los pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el valor registrado de los pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados de la Compañía.

#### **Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Las potenciales pérdidas por este concepto, se limitan mediante una adecuada planificación y otorgación de los créditos a clientes.

**CROPLEYTO S.A.***Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013***Exposición al Riesgo de Crédito**

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	393.829,73	41.924,86
Cuentas por cobrar:			
Comerciales		-	158.480,40
Provisión cuentas incobrables		-	(1.450,08)
Otras		93.123,68	511.516,40
Cuentas por cobrar a largo plazo		362.611,14	41.670,52
	US\$	<u>849.564,55</u>	<u>752.142,10</u>

**Administración de Fondos de Capital**

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El patrimonio se compone del capital acciones, aportes de accionistas para futuras capitalizaciones, reservas legal y por revalúo y los resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, las mismas que de acuerdo a las disposiciones vigentes no están disponibles para distribución a los accionistas. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

El índice deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado separado de situación financiera era el siguiente:

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Total pasivos	US\$	7.550.544,21	3.891.479,98
Menos: efectivo y equivalente			
Efectivo y equivalente a efectivo		<u>(393.829,73)</u>	<u>(41.924,86)</u>
Deuda neta	US\$	<u>7.156.714,48</u>	<u>3.849.555,12</u>
Total patrimonio	US\$	<u>1.992.092,37</u>	<u>4.489.211,96</u>
Índice deuda-patrimonio ajustado		<u>3,59</u>	<u>0,86</u>

### Otros de riesgos operacionales

#### Riesgos operacionales y de activos fijos

La oficina que es el único activo de infraestructura que posee la compañía, se encuentra adecuadamente cubierta de los riesgos operativos por una póliza de seguro. Si bien estos factores en el pasado no han provocado daños en la Operación, no es posible asegurar que esto no ocurra en el futuro.

#### 3.16 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación, y no se prevé un impacto significativo en la aplicación de las mismas. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF/NIC</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIC 19	Beneficios a empleados	1 de Julio 2014
NIC 39	Instrumentos Financieros; Reconocimiento y Medición	1 de Enero 2014
NIC 36	Deterioro del Valor de los Activos	1 de Enero 2014
CINIIF 21	Gravámenes	1 de Enero 2014

#### 3.17 Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución SC.ICI.CPAIFRS G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras, y designación e informe de peritos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

#### **Artículo primero.- destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-**

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados; subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación

o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

**Artículo segundo.- saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Artículo tercero.- ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".-**

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

**Artículo cuarto.- saldos acreedores de las subcuentas "superávit por valuación".-**

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

**Artículo quinto.- utilidades de las compañías holding y controladoras.-**

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

**Artículo sexto.- designación de peritos.-**

Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

**Artículo séptimo.- informes de peritos.-**

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valuación de los activos que de conformidad con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

**Artículo octavo.-**

Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.

**Artículo noveno.-**

Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución.

**Nota 4. RECLASIFICACIÓN POR PRESENTACIÓN**

La Administración de la Compañía en el año 2013, acogiéndose a las disposiciones reglamentarias vigentes para compañías que realizan actividad inmobiliaria, realizó la reclasificación de los saldos iniciales que se detallan a continuación, para una adecuada comparabilidad:

	US\$	Nueva presentación	Variación presentación
Inventarios a)		232.134,63	7.240.138,63
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento b)		2.867.000,00	-
Otros activos no corrientes c)		4.141.004,00	-
		<u>7.240.138,63</u>	<u>7.240.138,63</u>

- a) Ver Nota No. 8
- b) Ver Nota No. 9
- c) Ver Nota No. 14.

**Nota 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Caja y Fondos rotativos		855,97	-
Bancos		392.236,02	2.554,51
Cuenta encargo Fiduciario Monte Abruzzo- Banco Guayaquil Cta. Cte. No. 28980655		937,74	39.370,35
		<u>393.829,73</u>	<u>41.924,86</u>

**Nota 6. CLIENTES**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Hoteles Decameron		-	154.480,40
		<u>-</u>	<u>158.480,40</u>

Al 31 de diciembre de 2013, el saldo comercial del cliente Hoteles Decameron Ecuador S.A. fue totalmente cobrado.

**Nota 7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Crédito tributario IVA		45.235,18	19.341,24
Retenciones Impuesto a la Renta		8.407,44	4.500,29
Documentos y cuentas por cobrar a)		-	321.000,00
Otras cuentas por cobrar b)		39.481,06	166.674,87
		<u>93.123,68</u>	<u>511.516,40</u>

- a) En 2013 se reclasificó a cuenta por cobrar a largo plazo. Ver Nota No. 12.
- b) En 2013 y 2012 incluye cuentas por cobrar a relacionadas. Ver Nota No.33, literal a).

**Nota 8. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 los inventarios se conformaban de la siguiente manera:

	US\$	2013	2012
Casas Kaymanta – Construcciones en curso		-	148.190,82
Estudios para proyectos en proceso de ejecución a)		1.334.594,06	83.943,81
		<u>1.334.594,06</u>	<u>232.134,63</u>

- a) Los estudios de los proyectos en proceso de ejecución valorados al 31 de diciembre de 2013, son:

**CROPILITO S.A.***Novas y tradicionales fundaciones de capitales*

Nombre Proyecto	US\$
Casas Kaymanita/Mont bleu	165.613,66
Proyecto Monte Abruzzo Lotización (en ejecución) *	14.514,51
Proyecto Villanueva del Bosque Urbanización (en ejecución) **	331.776,78
Proyecto Costa de la Plata Urbanización	166.427,73
Proyecto Costa de la Plata Hotel	107.774,24
Proyecto Costa de la Plata Club	88.257,02
Proyecto Decameron 2	46.774,40
Proyecto Lote 1 del Lote 8 - Delémont	18.400,08
Proyecto Costa de la Plata Zona Torre 3	7.184,85
Proyecto Costa de la Plata Zona Torre 5	14.368,90
Proyecto Costa Brava	122.548,95
Proyecto Cerro Bravo	89.133,72
Proyecto Golden Beach	20.324,40
Proyecto Firenze	36.886,37
Proyecto Sorrense - Tonsupa	8.871,92
Proyecto Consorcio Lago Agrio	15.960,20
Proyecto Fideicomiso Rojas	67.555,76
Proyecto Sumacocha 3	6.478,63
Proyecto Santa Catalina (Manta)	167,97
Proyecto INMOPEÑON	7.237,89
Proyecto Edificio Isaac Trujillo	933,54
<b>TOTAL DE PROYECTOS EN CONSTRUCCIÓN</b>	<b>1.334.594,06</b>

\* En enero de 2013 se ha obtenido el permiso de Trabajos Varios de parte de la Administración Municipal del Valle de Los Chillos.

\*\* En febrero de 2014 se ha obtenido la aprobación de planos y permisos para edificaciones de parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Manta.

Un detalle de los proyectos en ejecución y proyectos en estudio se presenta a continuación:

PROYECTO	UBICACIÓN	DETALLE	ÁREA CONSTRUCCIÓN	PLAZO ESTIMADO TERMINACIÓN
<b>A PROYECTOS EN EJECUCIÓN</b>				
A.1	Monte Abruzzo - lotización	Quito, Autopista Simón Bolívar, sector Universidad Internacional	Proyecto de lotización. Número de lotes: 58. Área útil de venta: 59.638 m <sup>2</sup>	104.579,42 m <sup>2</sup> Mayo 31 de 2016
A.2	Vilanova del bosque	Manta, sector Vía Circunvalación	Proyecto de lotización. Unidades de Vivienda (862 viviendas) y Área Comercial. Área: 176.607,62 m <sup>2</sup>	176.607,62 m <sup>2</sup> Proyecto que se lo dividirá en varias etapas, fecha estimada finalización última etapa, Diciembre 31 de 2021
<b>B PROYECTOS EN ESTUDIO - CORTO PLAZO</b>				
B.1	Firenze	Quito, Sector Norte, sobre la Calle José Bosmediano	Proyecto de: Tres (3) torres. Proyecto que se recibe para terminación. Consta de 43 Departamentos (Área útil de venta 5.562,94 m <sup>2</sup> )	9.681,38 m <sup>2</sup> Torre A y C en 12 meses (Abril 2015), y torre B Octubre 31 2015.
B.2	Golden Beach	Manta, sector Banbasquillo	Proyecto de 10 lotes: construcción de 7 torres y alberca con un área útil de venta de 53.700 m <sup>2</sup> , sector de casas con área útil de venta de 5466 m <sup>2</sup> . El proyecto está en etapa de prediseños y de Plan Mesa. Un total de 59.200 m <sup>2</sup>	88.176,68 m <sup>2</sup> 10 años. Dependerá de fecha de inicio proyecto
B.3	Casa de la Plata - Urbanización	Manta, sector Santa Maranita	Proyecto de 246 lotes, con áreas desde 500 m <sup>2</sup> hasta 1.200 m <sup>2</sup>	166.000,00 m <sup>2</sup> 3 años, una vez se de inicio al proyecto
B.4	Deleomat	Quito, Autopista Simón Bolívar, sector Universidad Internacional - Lote A Monte Abruzzo	Proyecto de: Vivienda Unifamiliar (26 casas de 200 m <sup>2</sup> aproximadamente, área útil de venta 3.223 m <sup>2</sup> ); 25 Departamentos (área útil de venta 3.291,65 m <sup>2</sup> ); y 8 Locales Comerciales (área útil de venta: 940,91 m <sup>2</sup> )	8.780,00 m <sup>2</sup> 18 meses calendario

**Nota 9. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO**

El rubro se compone de la siguiente manera:

	US\$	2013	2012
Derechos fiduciarios Monte Abruzzo a)		3.691.148,14	2.867.000,00
Derechos fiduciarios Fideicomiso Rojas b)		1.320.558,17	-
Derechos fiduciarios Fideicomiso Vera Guayasamin – Firenze c)		252.000,00	-
Derechos fiduciarios Fideicomiso Mont Bleu d)		200.000,00	-
		<b>5.463.706,31</b>	<b>2.867.000,00</b>

- a) Se refiere a:
- Los macro lotes número 2, 5 y 8 del Fideicomiso Inmobiliario "Monte Abruzzo".
  - El lote número 2 se lo utilizará para desarrollar el proyecto "Mont Bleau".
  - El lote número 5 se lo mantiene bajo la figura de fideicomiso de tenencia.
  - En el año 2013 se dió inicio a las obras de urbanización del Proyecto "Monte Abruzzo" en el macro lote número 8;

Con fecha 19 de septiembre del 2011 en la ciudad de Quito, se constituyó el FIDEICOMISO MONTE ABRUZZO, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su reglamento. Como constituyentes figuran Alicia Mariana de Jesús Pesántez Ramirez y Alicia del Carmen Casares Pesántez.

El objeto de este Fideicomiso es el de mera tenencia por lo que no realizará actividad económica, únicamente recibirá los frutos civiles de los bienes que conforman el patrimonio autónomo de acuerdo al Código Civil.

La entidad UNIFIDA S.A – ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es la entidad encargada de la representación legal y tributaria de la administración del proyecto Monte Abruzzo.

Las obligaciones que asume la fiduciaria por el presente contrato son de medio y no de resultado, por ende la fiduciaria no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por los constituyentes efectivamente se cumplan. La fiduciaria acepta respetar instrucciones de los beneficiarios que consten en cesiones de derechos fiduciarios de los que haya sido debidamente notificada.

- b) Corresponde a los derechos fiduciarios obtenidos mediante cesión de derechos fiduciarios del "Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas" por parte de la compañía Solurbana Soluciones Urbanas S.A. a favor de CROPILETTO S.A. mediante escritura celebrada el 20 de agosto de 2013.

El fideicomiso se constituyó el 12 de enero del 2011, siendo su fiduciaria FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, los beneficiarios del fideicomiso son: Solurbana Soluciones Urbanas S.A, Trabajos de Ingeniería Comtrading Cia.Ltda, Raylinkcorp C.A. y Cropiletto S.A.

- c) Mediante escritura pública otorgada el 15 de abril del 2003 se constituyó el Fideicomiso Vera – Guayasamín, el mismo fue creado el objetivo de constituir un patrimonio autónomo que mantenga la titularidad jurídica de los bienes que lo conforman y que la fiduciaria atienda las instrucciones que conlleven a la administración y transferencia a cualquier título o modo de los bienes en los términos de las instrucciones que se determinan en el contrato de constitución.

El 15 de enero del 2013 se instruye a la fiduciaria la elaboración de la escritura de cesión de derechos fiduciarios del señor José Ignacio Mata Cepeda por la totalidad de los mismos, a favor de la compañía Cropiletto S.A.

- d) Este fideicomiso se constituyó el 26 de noviembre del 2013 en la ciudad de Quito, de conformidad con lo establecido en la Ley de Mercado de Valores y su reglamento. Los constituyentes fueron por una parte la Compañía Cropiletto S.A. (Constituyente 1 o beneficiario 1) y Constructyhome S.A. (Constituyente 2 o beneficiario 2).

A través del fideicomiso se desarrollará la construcción del Proyecto Inmobiliario "Mont Blue" que comprende la construcción de unidades de vivienda, que se irán desarrollando en varias etapas:

La entidad ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. - ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS es la entidad encargada de la representación legal y tributaria de la administración del proyecto Mont Bleu.

Las obligaciones que tiene el fiduciario, son entre otras, las de cumplir con las estipulaciones contenidas en el contrato de fideicomiso, esto incluye ejercer la representación legal del fideicomiso, siempre y cuando al Fiduciario le sean entregados los recursos necesarios y suficientes para el cumplimiento.

#### **Nota 10. INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre de 2013 corresponde a la adquisición de 155 acciones de la Compañía INMOPEÑON S.A., mediante contrato de cesión de derechos (la parte cedente fue Constructyhome S.A.), cada acción a un costo nominal de US\$ 2.900,00 cada una, con lo cual CROPILETTO S.A. accedió al 19,38% de participación en la Compañía INMOPEÑON S.A.

**Nota 11. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Los movimientos son los siguientes:

MOVIMIENTO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013				
COSTO HISTÓRICO	Saldo al 31-12-12	Adiciones netas	Venta	Saldo al 31-12-13
Edificio	358.769,94	-	-	358.769,94
Equipo de Ófona	4.441,76	4.840,06	(952,00)	8.331,16
Muebles y Enseres	9.163,82	1.497,12	-	10.660,94
Equipo de Computación	24.904,31	12.845,54	(171,91)	37.578,94
Software y Licencias	1.893,00	7.447,00	-	9.340,00
Vehículos, equipo de transporte y equipo camión móvil	-	28.000,00	-	28.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ 399.169,23</b>	<b>54.302,68</b>	<b>(1.123,91)</b>	<b>452.348,00</b>
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	Saldo al 31-12-12	Adiciones netas	Venta	Saldo al 31-12-13
Deprec. Acum. Edificio	(8.969,22)	(17.938,44)	-	(26.907,66)
Deprec. Acum. Equipo de Ófona	(64,80)	(969,31)	-	(1.034,11)
Deprec. Acum. Muebles y Enseres	(304,88)	(863,34)	-	(1.168,22)
Deprec. Acum. Equipo de Computación	(2.296,61)	(10.727,28)	-	(13.023,89)
Deprec. Acum. Software y Licencias	(210,02)	(1.820,40)	-	(2.030,42)
Deprec. Acum. Vehículos, equipo de transporte y equipo camión móvil	-	(893,34)	-	(893,34)
<b>TOTAL</b>	<b>US\$ (11.845,51)</b>	<b>(30.742,11)</b>	<b>a)</b>	<b>(44.587,62)</b>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETOS</b>	<b>US\$ 387.323,72</b>			<b>407.760,38</b>

- a) Los equipos de oficina y equipos de computación adquiridos en 2013 fueron vendidos en la misma fecha que fueron comprados, por lo cual no se refleja el efecto en la depreciación.

**Nota 12. OTRAS CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2013 incluye USD\$ 362.611,14 correspondiente a la cuenta por cobrar a Constructcityhome S.A. Al 31 de diciembre de 2012 corresponde a cuenta por cobrar a Constructora Naranjo & Ordóñez.

**Nota 13. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a US\$ 1.087,91.

En el año 2011 se originaron por el reconocimiento de impuestos diferidos por el cambio de política sobre el tratamiento de los Gastos de Constitución, fiscalmente estos gastos se amortizan no en menos de 5 años, mientras que el tratamiento financiero de acuerdo a las NIIF es reconocer en resultados en el año que se realizan.

Los impuestos diferidos se originaron en el año de transición 2011.

**Nota 14. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

Se refiere:

	US\$	2013	2012
Terreno Santa Marianita (Manta) a)		1.036.061,39	4.141.004,00
		<u>1.036.061,39</u>	<u>4.141.004,00</u>

a) El movimiento ocurrido en esta cuenta es el siguiente:

Saldo inicial (31-Dic. 2012)	4.141.004,00
(-) Sobrevaloración	-3.104.942,61
	<u>1.036.061,39</u>

Corresponde a un lote de terreno de aproximadamente 8 hectáreas ubicado en la parroquia rural de Santa Marianita, cantón Manta, sobre este lote se está diseñando un proyecto de carácter turístico. A diciembre de 2013 el estudio de revaloración determinó que el terreno estaba sobrevalorado por US\$ 3.104.942,19 mismo que fue registrado con cargo a la cuenta patrimonial Revaloración de terreno. Ver Nota No. 25.

**Nota 15. PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se refiere a saldos por pagar a varios proveedores locales.

**Nota 16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Constructora Naranjo & Ordóñez a)		-	40.098,93
Fideicomiso Kaymanta por pagar b)		66.666,76	-
Intereses y comisiones fideicomisos y bancarias c)		135.399,19	-
		<u>202.065,95</u>	<u>40.098,93</u>

- a) En abril de 2013 se terminó de cancelar esta cuenta.
- b) Corresponde al saldo de las cuentas por pagar por la compraventa al "Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Kaymanta" de las casas No. 9, 10, 11 y 12 y todas las manzanas e inmuebles que formarán parte del Proyecto Inmobiliario Kaymanta Club Campestre, ubicado en la Av. Simón Bolívar junto a la Universidad Internacional.
- c) Incluye intereses por pagar por los préstamos otorgados por el Fideicomiso Grupo Visión S.A. según pagarés firmados por US\$ 135.234,39, e intereses provisionados proporcionalmente a diciembre de 2013 por los préstamos de Banco Internacional por US\$ 164,80.

**Nota 17. CUENTAS POR PAGAR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Sueldos por pagar		-	1.359,76
Décimo Tercer Sueldo		4.694,71	1.248,20
Décimo Cuarto Sueldo		3.315,08	486,64
Vacaciones		16.195,89	725,08
Aportes por Pagar		10.026,04	959,47
Fondos de Reserva por pagar		198,46	
Préstamos IESS		2.501,31	99,57
Participación Empleados en Utilidades por pagar		396,24	6.022,82
		<b>37.327,73</b>	<b>10.091,54</b>

**Nota 18. IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Impuesto al Valor Agregado		49.856,50	
Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta		6.926,87	379,15
Retenciones de IVA		1.347,60	316,44
Impuesto a la Renta Causado		-	12.268,87
		<b>58.130,97</b>	<b>12.964,46</b>

**Nota 19. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO Y LARGO PLAZO**

Las obligaciones bancarias se desglosan a continuación:

	US\$	2013		Total
		A corto plazo	A largo plazo	
Banco Internacional a)	41.676,28	109.993,30	151.669,58	
Banco Internacional b)	85.780,02	22.779,90	108.559,92	
	<b>127.456,30</b>	<b>132.773,20</b>	<b>260.229,50</b>	

	US\$	2012		Total
		A corto plazo	A largo plazo	
Banco Internacional	-	375.879,08	375.879,08	
	-	<b>375.879,08</b>	<b>375.879,08</b>	

	US\$	2013	2012
Banco Internacional a)	151.669,58	189.485,27	
Banco Internacional b)	108.559,92	186.393,81	
	<b>260.229,50</b>	<b>375.879,08</b>	

a) Operación de préstamo No. 700304598 a una tasa de interés del 9,76%, con fecha de vencimiento 04 de marzo de 2017.

b) Operación de préstamo No. 700304600 a una tasa de interés del 9,84%, con fecha de vencimiento 15 de marzo de 2015.

Por estas operaciones bancarias CROPILETTO S.A. constituyó la hipoteca a favor de Banco Internacional, cuya escritura fue celebrada con fecha 28 de noviembre de 2011, en la cual se establece como garantía las instalaciones donde funcionan las oficinas y que están ubicadas en el Edificio Plaza Renazzo, situado en la calle Suecia y Av. de los Shyris, ciudad de Quito.

**Nota 20. OBLIGACIONES LARGO PLAZO ANTICIPOS CLIENTES MONTE ABRUZZO**

Se refiere a anticipos entregados por clientes para adquirir en el futuro los inmuebles en el Proyecto Monte Abruzzo, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los saldos por este concepto son US\$ 1.372.559,17 y US\$ 1.105.985,78, respectivamente.

**Nota 21. OTRAS CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Alicia Pesántez a)		695.000,00	1.517.000,00
Tecopesca		-	775.000,00
Fideicomiso Grupo Corp. Vision b)		4.268.460,04	45.000,00
Fideicomiso Rojas c)		610.558,15	-
		<b>5.574.018,19</b>	<b>2.337.500,00</b>

- a) Corresponde a saldo de la cuenta por pagar a la Sra. Alicia Pesántez por la compra del lote ocho en el sector de Sumac Cucho, parroquia de Conocoto, el mencionado inmueble se encuentra integrado al Fideicomiso Mercantil Monte Abruzzo como aporte de la Sra. Alicia Pesántez (constituyente propietaria del fideicomiso).
- b) Corresponde al saldo de varios préstamos otorgados por los Fideicomiso Grupo Corp. Visión – Fiduciario NFC por US\$ 791.000,00 y Fideicomiso Grupo Corp. Visión – Fidecuador por US\$ 3.477.460,04, de los cuales CROPILETTO S.A. tiene firmados pagarés.
- c) Corresponde al saldo del pago por la cesión de derechos fiduciarios del "Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas" por parte de la compañía Solurbana Soluciones Urbanas S.A. a favor de CROPILETTO S.A. mediante escritura celebrada el 20 de agosto de 2013.

**Nota 22. CAPITAL SOCIAL**

El capital social de la empresa está constituido por 800 acciones de US\$ 1,00 dólar de los Estados Unidos de América, cada una.

**Nota 23. APORTES FUTURA CAPITALIZACIÓN**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 corresponden a aportes efectuados por los accionistas para futuras capitalizaciones, mismos que han sido aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas, en años anteriores.

**Nota 24. RESERVA LEGAL**

La Ley de Compañías exige que las sociedades anónimas constituyan una reserva legal de las utilidades líquidas de cada ejercicio, en un porcentaje no menor al 10% de las mismas, hasta que por lo menos represente el 50% del capital social pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas en operaciones.

En el caso del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, se consideró la apropiación de Reserva Legal.

**Nota 25. RESERVA POR REAVALÚOS**

En esta cuenta se registra las ganancias por reavalúos de los lotes de terreno ubicado en la parroquia rural de Santa Marianita, Cantón Manta. Ver Nota No. 14, y Terreno Monte Abruzzo lote No.8.

El movimiento ocurrido en esta cuenta es el siguiente:

Saldo inicial (31-Dic. 2012)	4.122.460,57
(-) Sobreavalúo Terreno Santa Marianita	-3.104.942,19
(-) Reavalúo Terreno Monte Abruzzo Lote 8	604.253,13
	<u>1.621.771,51</u>

**Nota 26. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF**

Los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se registrarán en el Patrimonio en la subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados.

**Nota 27. VENTAS NETAS**

Al 31 de diciembre de 2013 las ventas de la Compañía se originan principalmente por Ventas de Servicios Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo por US\$ 578.040,43 y Ventas de Servicios Proyecto Mont Bleu por US\$ 2.314,24. Al 31 de diciembre de 2012 las ventas se originaron por honorarios de dirección profesional de Proyectos de Construcción por US\$ 224.882,29.

**Nota 28. COSTOS OPERATIVOS**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Servicios profesionales Proyecto Mont Bleu		5.675,62	-
Servicios profesionales Proyecto Fideicomiso Monte Abruzzo		423.356,68	-
Otros costos		3.695,32	-
<b>Total (1)</b>		<b>432.727,62</b>	<b>-</b>

- 1) En el año 2013 la Compañía comenzó a operar con el Proyecto Monte Abruzzo, el resto de Proyectos siguen en fases de Estudios.

**Nota 29. GASTOS OPERATIVOS**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Honorarios profesionales		30.630,47	55.796,20
Gastos de personal		64.397,60	23.772,71
Gastos de viaje		7.107,47	6.814,91
Depreciaciones		31.228,23	11.845,51
Impuestos, contribuciones y otros		39.473,97	3.347,65
Otros gastos		121.898,95	33.785,93
		<b>314.736,69</b>	<b>136.362,91</b>

**Nota 30. INGRESOS NO OPERACIONALES**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Intereses financieros		17.548,39	171,22
Utilidades en derechos fiduciarios		368.546,89	-
Utilidad por cesión de derechos		12.000,00	-
Otros ingresos		16.535,47	-
		<b>414.630,75</b>	<b>171,22</b>

**Nota 31. GASTOS NO OPERACIONALES**

Se refiere a:

	US\$	2013	2012
Gastos bancarios		-	386,61
Intereses bancarios		31.864,34	31.355,56
Gasto cuentas incobrables		-	1.450,08
Comisiones bancarias		668,18	8,90
Venta de propiedad y equipo		1.015,39	-
Gastos por derechos fiduciarios		200.000,00	-
Otros gastos		11.331,62	16.337,31
		<u>244.879,53</u>	<u>49.538,46</u>

**Nota 32. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

Se refiere a:

Descripción		2013	2012
<b>Determinación de la Participación Trabajadores:</b>			
Utilidad Contable		2.641,58	40.152,14
<b>15% Participación Trabajadores</b>		<b>396,24</b>	<b>6.022,82</b>
<b>Determinación del Impuesto a la Renta:</b>			
	US\$		
Utilidad Contable		2.641,58	40.152,14
(-) 15% Participación Trabajadores		(396,24)	(6.022,82)
(-) Deducción por pago a trabajadores discapacitados		-	-
(+) Gastos No Deducibles		12.942,59	19.213,60
(-) Amortización pérdidas tributarias años anteriores		(3.003,25)	-
(-) Deducción por incremento neto de empleados		(35.689,65)	-
Base Gravada de Impuesto a la Renta		<u>(23.484,97)</u>	<u>53.342,92</u>
Impuesto a la Renta		-	12.268,87
<b>Impuesto a la renta causado, 22% (2012: 23%)</b>		<u>-</u>	<u>12.268,87</u>
(-) Retenciones de Impuesto a la Renta		(8.407,44)	(4.500,29)
<b>SALDO A FAVOR / IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>		<u>(8.407,44)</u>	<u>7.768,58</u>

**Nota 33. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2013 y 2012, con sus partes relacionadas:

**a) Resumen de saldos con compañías relacionadas**

<u>Contur S.A.</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar Comerciales (1)		2.363,13	1.494,37
<u>Inmorenazzo S.A.</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar Comerciales (2)		2.197,06	383,41
<u>Conturcorp S.A.</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar Comerciales (1)		6.545,84	1.000,00
<u>Conturlodge S.A.</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar Comerciales (1)		4.031,18	-
<u>Renazzo R Holding S.A.</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar Comerciales (1)		38,49	-
<b>TOTAL:</b>		<b>15.175,70</b>	<b>2.877,78</b>

(1) Estas cuentas por cobrar no tienen plazo establecido hasta que empiecen los proyectos a ser ejecutados.

(2) Estas cuentas por cobrar tienen plazo hasta el 31 de mayo del 2014 y no genera intereses.

**b) Saldos con otras partes relacionadas:**

<u>Fideicomiso Grupo Corp. Vision</u>	<u>US\$</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Otras cuentas por pagar largo plazo		4.268.460,04	45.000,00

## c) Remuneración del personal clave del Directorio y la gerencia.

Descripción	US\$	2013	2012
Sueldos y salarios		129.104,34	12.016,13
Honorarios administrativos		76.579,07	-
Otros		10.150,00	876,34
<b>Total</b>		<b>215.833,41</b>	<b>12.892,47</b>

**Nota 34. OTROS ASPECTOS RELEVANTES****Código Orgánico de la Producción**

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

**Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria**

Con fecha diciembre 18 de 2013 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 146 el Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria, el mismo que incluye entre otros aspectos relevantes los siguientes:

- Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

2. Las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones.

2.1.- En forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario:

- Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de derechos fiduciario en el fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad.
- Obtener, en caso de que así lo estableciere la ley u ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución de cada proyecto del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.
- Contar con el presupuesto económico para cada proyecto, que incluirá los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes; y, los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario. Las fuentes de ingresos podrán provenir de inversiones de la propia compañía, préstamos o créditos, y del valor negociado en las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, en todos estos casos los valores y fuentes deberán constar debidamente detallados. Cuando el financiamiento provenga de las instituciones del sistema financiero o de terceros, deberán además desglosarse por acreedor, los montos, costos y plazos para el pago de las respectivas obligaciones.

El presupuesto deberá contemplar la proyección financiera, debidamente cuantificada, y determinar el tiempo estimado para la ejecución del proyecto, el precio de venta de cada unidad habitacional, los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad, además, deberá contarse con el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario.

- Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los promitentes compradores de los inmuebles.
- Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de promitente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los promitentes compradores de las Unidades inmobiliarias, siempre que cuente con las autorizaciones de los organismos competentes en materia de construcciones. En las promesas de compraventa se deberá señalar la ubicación, identificación y características del inmueble; el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega del bien, una vez terminado, con el correspondiente certificado de habitabilidad; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.

- Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los promitentes compradores, de los bienes Inmuebles que fueron prometidos en venta.

2.2.- En todo momento, las compañías que realicen actividad Inmobiliaria, deberán:

- Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías, a través de sus delegados debidamente acreditados, así como de los organismos públicos que tienen competencias legales en materia de vivienda.
- Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

2.3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes o constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

3. Las compañías que para el desarrollo de proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias de tales proyectos, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que una administradora de fondos y fideicomisos administre dichos recursos.

Los promitentes compradores entregarán el precio del bien directamente a la administradora de fondos y fideicomisos, como constituyentes adherentes. El contrato de encargo fiduciario se registrará por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.

Los dineros administrados por una administradora de fondos y fideicomisos se entregarán a su constituyente o fideicomitente, únicamente cuando se haya verificado el punto equilibrio para la construcción del proyecto respectivo; de no verificarse el punto de equilibrio, la administradora de fondos y fideicomisos procederá a restituir los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes.

4. Las compañías que realicen actividad Inmobiliaria, en los términos del presente Reglamento, deben abstenerse de realizar lo siguiente:

- Ofrecer al público la realización de proyectos en terrenos que no sean de su propiedad, o en terrenos que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sea titular de derechos fiduciarios.
- Invitar al público a participar en proyectos inmobiliarios que no cuenten con las autorizaciones previas del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones, o proyectos que no tengan el presupuesto económico que evidencie legal y financieramente su viabilidad.

- Recibir dinero del público para la ejecución y desarrollo de los respectivos proyectos inmobiliarios, sin contar con las autorizaciones de los organismos competentes en la materia.
- Suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.
- Suscribir promesas de compraventa respecto de bienes que han sido prometidos en venta a otros promitentes compradores.
- Destinar el dinero de promitentes compradores participantes de un determinado proyecto inmobiliario, a otros proyectos inmobiliarios que desarrolle la compañía, así como desviarlos a fines distintos al objeto específico para el cual fueron entregados.

#### **Nota 35. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

Con la Resolución NAC DGERCGC12-00829 del 18 de diciembre del 2012 y publicada el 26 de diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos por partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC13-00011 el cual adjuntamos, que indica lo siguiente:

*"Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3.000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas"*

*"Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6.000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia".*

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

*"La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos de control deberán presentar a **la Administración Tributaria, en las mismas fechas y forma que ésta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del Impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América.**"*

La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: **"Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General el SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento."**

Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice **"Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyentes o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia."**

#### **Nota 36. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

##### **Nuevo Reglamento para compañías inmobiliarias**

En el Registro Oficial No. 194 de febrero 28 de 2014, se publicó la Resolución SC.DSC.G.14.002, emitida por la Superintendente de Compañías, mediante la cual se reforma el Reglamento de funcionamiento de las compañías inmobiliarias:

1.- Obligaciones de las compañías inmobiliarias: Las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases (como la promoción, construcción, comercialización, etc.); y, que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones, deben cumplir, entre otros, con lo siguiente:

- a) Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto, o titular de los derechos fiduciarios del fideicomiso que sea propietario del terreno. De no cumplirse con ello, en las escrituras públicas de promesa de compraventa o compraventa definitiva, se obligará a la persona natural o jurídica dueña del terreno.
- b) Se podrán recibir valores de los interesados, a título de reserva, siempre que estos no superen el 2% del valor total de la unidad habitacional ofrecida. Esta reserva se imputará al precio final de la unidad habitacional.
- c) Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil, como constituyentes, constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.

2- Encargo fiduciario: Las compañías que para el desarrollo de proyectos inmobiliarios requieran de recursos dinerarios provenientes de promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, deben constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario o fideicomiso mercantil sobre dichos recursos.

Mientras no se verifique el punto de equilibrio, los promitentes compradores deben entregar los valores como constituyentes adherentes del encargo fiduciario o fideicomiso mercantil. Este tratamiento aplica también a los valores por reserva recibidos.

De no verificarse el punto de equilibrio, se restituirán los dineros entregados por cada uno de los constituyentes adherentes.

3- Prohibiciones: Las compañías deben abstenerse de realizar, entre otros, lo siguiente:

- d) Ofrecer al público proyectos en terrenos que no sean de su propiedad, o que sean de propiedad de fideicomisos respecto de los cuales no sean titulares de los derechos fiduciarios, salvo que cuente con el compromiso por parte del propietario del terreno de comparecer y obligarse en las respectivas escrituras públicas de promesa de compraventa y compraventa definitiva.
- e) Promover proyectos inmobiliarios que no tengan el presupuesto económico que evidencie legal, técnica y financieramente su viabilidad.

A más de lo indicado en el párrafo precedente, a la fecha de presentación de los Estados Financieros, hasta la fecha de la emisión de estos estados financieros (Abril 04 de 2014) no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de la Compañía, que puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.