

CROPILETTO S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

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

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 22 del 2016. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 24 del 2015.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

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

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

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

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

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 sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

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

- Cuentas por cobrar.- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio o venta de bienes, nota 4.
- Cuentas por pagar.- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), utilizados para el proceso productivo y administrativo, nota 15.
- Obligaciones bancarias.- Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. los intereses son reconocidos con cargo a los resultados, nota 14.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

• Mercado.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones bancarias que devenga intereses y los depósitos en bancos.

• Crédito.- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por Incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Gerencia de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

• Liquidez.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. la Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

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

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

Servicios y otros pagos anticipados.- Corresponden principalmente a importes anticipados a proveedores que son registrados al costo a la fecha del desembolso, mismos que son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos; además incluye el registro de pólizas de seguros, que son amortizadas en línea recta en función a la vigencia de las mismas.

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

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

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

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

Activos	
Edificios	5%
Muebles y enseres, equipos de oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de computación	33.33%

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

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

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

Reserva para jubilación patronal e indemnizaciones. - El Código del Trabajo establece que los trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Con este antecedente, la Compañía registra en los resultados una provisión para jubilación patronal con base a un estudio actuarial anual realizado por actuarios profesionales. Este estudio incluye además cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la Compañía.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Superávit por valuación.- De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo del 2011 y publicada en el Registro Oficial NO419 del abril 4 del 2011, se establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas. Desde el año 2014, la Compañía no ha establecido que la medición del activo revaluado sea transferido a utilidades retenidas en función al uso, como tampoco su transferencia cuando se produzca la venta del activo revaluado.

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

De acuerdo con la NIC No. 11 (Contratos de construcción), cuando el resultado del mismo puede ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos de actividades ordinarias y los costos asociados con el mismo deben ser reconocidos como ingreso y gastos de actividades ordinarias, con referencia al estado de realización de la actividad producida por el contrato al final del 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 de) grado de realización en que se encuentren, con lo que se revelara el importe de ingresos.

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

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

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

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

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

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

3. EFECTIVO y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

(Dólares)	
Inversiones Temporales	200.000
Bancos	129.956
Caja	2.128
Total	332.084
48.418	

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

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

4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

(Dólares)

Transacciones con partes relacionadas, nota 26	3,573,859
Cientes locales	10,748
Empleados	4,904
Otros	0
Total	3,589,511

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

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

5. INVENTARIOS

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

(Dólares)

Obras en construcción	5,885,974
Otros	6,415
Total	5,892,389

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

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

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

(Dólares)

Impuesto al valor agregado – IVA	136,949
Anticipo impuesto a la renta	38,396
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	33,829
Total:	209,174

Impuesto al valor agregado.. IVA.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

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

Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a retenciones que han sido efectuadas a la Compañía y que pueden ser reintegradas mediante solicitud de

pago en exceso, presentar reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria.

7. SERVICIOS y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

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

(Dólares)

Anticipos a proveedores	708,178
Empleados	2,812
Otros	2,458
Total	713,48

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

8. PROPIEDADES, PLANTA y EQUIPO NETO

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

(Dólares)	
Edificios	358,770
Equipo de computación	92,075
Equipo de oficina	12,829
Muebles y enseres	15,034
Vehículos	
Otros	971
Menos: Depreciación acumulada	479,679

9. PROPIEDADES EN INVERSIÓN

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

10. INVERSIONES EN ACCIONES

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

11. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES, NETO

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

(Dólares)

Software y licencias	175,174
(-) Amortización acumulada	(11,814)
Otros	90,364
Total	163 360

12. DERECHOS FIDUCIARIOS

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

Fideicomiso Monte Abruzzo	3,589,718
Fideicomiso Vera Guayasamín	1,846,138
Fideicomiso Mont Blue	1,169,277
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	1,366,753
Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas	715,362
Fideicomiso Riva DOro	30,197
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	2,000
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	1,000
Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue	250,000
Total	8.970.445

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

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

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

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

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

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

(Dólares) UBSWealth Management Plazo de 18 meses con un interés anual promedio del 4.36% fijo en períodos iguales y sucesivos de 91 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota. 280,040

Merrill Lynch Plazo desde 1 hasta 18 meses con un interés anual promedio del 2.37% fijo en perlados iguales y sucesivos desde 90 hasta 184 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota. En enero 26 de 2016, los créditos fueron transferido a Bank of América, N.A. 11,686,978

Banco Internacional Plazo de 60 meses con un interés anual del 9.76% reajutable en periodos iguales y sucesivos de 30 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota, garantizado con prenda hipotecaria de la oficina No 308 y 309 de la Compañía ubicado en el Edif.Plaza Renazzo, Quito.

60,241

Mutualista Pichincha Plazo de 24 meses con un interés anual del 10% reajutable en períodos iguales y sucesivos de 30 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota. 16,008

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

15. PASIVOS FINANCIEROS

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

Transacciones con partes relacionadas, nota 26	2,211,829
Proveedores locales	207,453

Intereses por pagar	278,180
Otros	908,993
Total	3 606455

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

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

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

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

Impuesto a la renta Compañía	49,751
Retenciones de IVA	45,850
Retención en la fuente de impuesto a la renta	16,106
IVA en ventas	0

17. Total OTROS PASIVOS CORRIENTES

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

(Dólares)

Beneficios sociales:

Vacaciones	53,051
Décimo tercero sueldo	11,646
15% participación trabajadores	3,132
Décimo cuarto sueldo	2,437
Fondos de reserva	461
Subtotal	70.727

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):

Aportes al IESS	10,566
Préstamos quilrogratarios e hipotecarios	5.793
Subtotal	16.359
Total	87,086

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

2015	2014 (Dólares)
Saldo al inicio del año	45,097
Más: Provisiones	73.196
Menos: Liquidaciones	(5,641)
Más/Menos: Reclasificaciones - Ajustes	(23A30)

18. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

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

Anticipos de clientes	150,509
Transacciones con partes relacionadas, nota 26	325,691
Otros	3,382,997

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

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

Otros.- Al 31 de diciembre del 2015, representan principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 2,367,900 que fluctúan entre el 1% al 100% del costo de lotes de terrenos. Tales canjes consisten en que los proveedores entregan a la Compañía bienes y servicios a cambio de lotes de terrenos del Fideicomiso Monte Abruzzo, los cuales están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes. En adición, en el año 2015 registra cuenta por pagar a VIDANI, LLC. compañía domiciliada en las Vegas - Nevada (Estados Unidos), por aporte recibido para el proyecto Riva Di Mare, en la ciudad de Manta, que será cancelado cuando se proceda con la venta de cuatro bienes inmuebles, mismo que no devengan interés, por US\$. 1,000,000. Hasta la fecha de emisión de este informe (marzo 11 del 2016), se encuentra pendiente la elaboración de las promesas de compra venta de los inmuebles que garantiza el desembolso recibido.

19. RESERVA PARA JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES

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

(Dólares)

Provisión para jubilación patronal	4,183
Indemnizaciones	4,084
Total	8267

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

20. CAPITAL SOCIAL

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

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

21. INGRESOS

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

Otros ingresos.- Al 31 de diciembre del 2015, representa reconocimiento de venta, por la cesión del proyecto Riva D Oro, desarrollado sobre un lote ubicado en Tonsupa (Provincia de Esmeraldas), a Construcyhome

CCH S.A. A partir del año 2016, se espera instrumentar la cesión de derechos de este proyecto a cambio del 50% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mont Bleu que tiene CCHS.A.

22. COSTOS

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

Servicios: Proyecto		
Fideicomiso Monte Abruzzo		580,712
Proyecto Fideicomiso Firenze		162,741
Proyecto Villanueva del Bosque		27,098
Proyecto Fideicomiso Inmobiliario Costa de la Plata		0
Otros		0

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

Servicios:	
Honorarios	77,366
Depreciación y amortización	58,472
Mantenimiento	45,219
Gastos de viaje	37,140
Servicios básicos	30,084
Gastos de gestión	12,486
Arrendamiento	11,870
Seguros	3,739
Otros	58,886
Subtotal	378,466
Sueldos:	
Beneficios sociales	61,918
Sueldos y salarios	3,763
Aportes	3,299
Subtotal	68,980
Total	447,446

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

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

Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	20,879
Menos:	
15% participación de trabajadores en las utilidades	3,132
Deducción por incremento neto	0
Más:	
Gastos no deducibles	98,812
Base imponible	116,559
Tasa aplicable: 22%	25,643
Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2015 y 2014	
Anticipo de impuesto calculado para los años 2015 y 2014	49,751

Importe mínimo del impuesto a la renta (mayor importe entre el anticipo y el impuesto a la renta) 49,751

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

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

25. (PÉRDIDA) UTILIDAD POR ACCIÓN

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

26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Estado de Situación Financiera:

Activos:

Activos financieros:

Fideicomiso Vera Guayasamín	1,077,790
Inmocasellana Constructora S.A.	739,170
Fideicomiso Monte Abruzzo	706,984
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	361,261
Promotora Procovill S.A.	297,330
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la plata	239,739
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	93,378
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	22,978
Contur lodge S.A.	10,709
Conturcorp S.A.	9,865
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	8,654
Contur S.A.	3,031
Fideicomiso Inmobiliario Pia Monte	1,448
Inmomarina S.A.	560
Halcon S.A.	560
Fideicomiso Mercantil Riva D Oro	210
Renazzo Holding S.A.	192

Activos financieros a largo plazo:

Inmocasellana Constructora S.A.	982,129
---------------------------------	---------

Total 4,555,988

Pasivos:

Pasivos financieros:

Fiduciario NFC - Fideicomiso Grupo Corporativo Visión	791,000
Fideicomiso Monte Abruzzo	400,000
Inmomarina S.A.	351,343
Sistemas Globales de comunicación HCGLOBAL S.A.	331,230
Fideicomiso Grupo Corporativo Visión- Fiduecuador	250,538
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	73,004
Enclave Producciones S.A.	11,818
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISION S.A.	2,896
Ricardo Javier Herrera Miranda	0

Pasivos financieros a largo plazo:

Ricardo Javier Herrera Miranda	325,691
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo Visión	0
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo Corporativo Visión (NCF)	0

Total 2,537,520

Estado de Resultados Integrales:	
Ventas de productos y servicios:	
Fideicomiso Monte Abruzzo	440,412
Innocastellana Constructora S.A.	180,689
Promotora Procovill S.A.	106,779
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	0
Fideicomiso Vera Guayasamín	87,381
Total	815,261
Costos:	
Prestación de servicio:	
Fideicomiso Monte Abruzzo	473,706
Fideicomiso Vera Guayasamín	162,741
Promotora Procovill S.A.	72,431
Total	708,878
Gastos administrativos:	
Prestación de servicio:	
Fiduecuador Fideicomiso Grupo Corporativo Visión	187,842
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISIÓN S.A.	64,302
Total	252,144

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

27. UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO UAF

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

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

28. COMPROMISOS

- Contrato de Construcción de obra: Estructura del Proyecto Riva Di Mare

Con fecha agosto 31 del 2015, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. e Innocastellana 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 ene I contrato.

- Contrato de Construcción de obra: Urbanización Monte Abruzzo

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

- Contrato de Implementación SAP BUSINESS ONE

Con fecha noviembre 25 del 2014, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Ecuatecxix

S.A. cuyo objeto es la adquisición de licencias SAP Business One por US\$. 54,630 más 12% IVA, desarrollo de implementación por US\$. 67,980 más 12% IVA, más un valor anual de US\$. 12,581 más 12% IVA, con un plazo indefinido.

29. RECLASIFICACIONES

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