

**CROPILETTO S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**CROPILETTO S. A.**- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 5 de 2010 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 27 de ese mismo año, con el nombre de CROPILETTO S.A.. Con fecha 20 de diciembre de 2015, se inscribió en el Registro Mercantil la última escritura pública por aumento de capital y reforma de estatutos celebrada el 4 de diciembre del mismo año.

**Operaciones.**- Su actividad principal es la construcción de toda clase de edificios, viviendas familiares o unifamiliares, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; el diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas; al trabajo de proyectos, construcción de obras de ingeniería, de vialidad, importación, compra o arrendamiento de maquinaria liviana y pesada para la construcción, señalización de carreteras, caminos y calles de ciudades a nivel provincial y nacional. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia de Manabí y desarrolla sus actividades en las calles Av. De los Shyris N35-174 y Suecia en la ciudad de Quito. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0992682981001.

**Aprobación de los Estados Financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 18 de 2019. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en mayo 21 de 2018.

**2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

**Nuevas publicaciones, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas contables.**- A continuación son enunciadas las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que han sido emitidas pero que no están vigentes para el período anual iniciado el 1 enero de 2018. La Corporación no ha efectuado una adopción anticipada de estas normas, las cuales son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<b><u>Norma</u></b>	<b><u>Tema</u></b>	<b><u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u></b>
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor proporcional.	1 de enero de 2019

## 2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS** (Continuación)

<b><u>Norma</u></b>	<b><u>Tema</u></b>	<b><u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u></b>
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

A partir de enero 1 de 2018, entraron en vigencia nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que a continuación son enunciadas:

<b><u>Norma</u></b>	<b><u>Tema</u></b>	<b><u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de</u></b>
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero de 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará al a NIC 11 y 18.	1 de enero de 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero de 2018

## 2. **BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

Con relación a las normas emitidas y no vigentes, la Compañía estima no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, en razón que en su mayoría no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Respecto a las normas emitidas y que entraron en vigencia a partir de enero 1 de 2018, existen normas que no presentan ningún impacto significativo en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, en razón que gran parte de las mismas no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Con relación a la NIIF 16, NIIF 15 y NIIF 9, la Administración de la Compañía manifiesta lo siguiente:

- **NIIF 16: Arrendamientos.**- Esta norma está siendo evaluada con el propósito de conocer su impacto potencial, la Administración de la Compañía no planea su adopción temprana.
- **NIIF 15: Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes.**- Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse en la medida que sean satisfechos. Las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo incorpora un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los cinco pasos siguientes:
  1. Identificar el contrato con el cliente;
  2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
  3. Determinar el precio de la transacción;
  4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
  5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

La actividad 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, respecto de lo cual la Administración de la Compañía ha evaluado que la generalidad de los contratos con sus clientes, representan una sola obligación de desempeño claramente identificable, y el precio de la transacción no contiene componentes variables al previamente pactado. La Administración determinó que, con base a su evaluación, la adopción de la NIIF 15 no ha registrado un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

- **NIIF 9: Instrumentos Financieros.**- La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros y no presenta impacto a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros o efectos a nivel de medición. Adicionalmente, ha evaluado el deterioro de la cartera comercial bajo el nuevo modelo sugerido por la norma, analizando individual y colectivamente el riesgo de crédito esperado, concluyendo que no estima efectos debido a que el riesgo de la cartera implícito es moderado, en razón de que mantienen políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial y se conserva una cartera de clientes diversificada, por lo que las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo, por cuanto si se provisionan las pérdidas esperadas futuras no tendrían un impacto importante. La Compañía aplicó las nuevas reglas de forma prospectiva a partir de enero 1 de 2018, con los recursos prácticos permitidos por la norma.

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es mencionado a continuación:

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

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

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

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

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta de los productos y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos, nota 5.
- **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 16.
- **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 15.

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

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones financieras que devengan intereses y los depósitos en bancos.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

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

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

**Propiedades, planta y equipos, neto.**- Están registrados al costo de adquisición, excepto aquellas partidas que están registrados al valor del informe perital calculado durante el 2012, por el perito calificado por la Superintendencia de Compañías. De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, algunas partidas de propiedades, maquinarias y equipos, pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor justo, necesitando entonces una reevaluación anual, caso contrario, en su lugar puede ser suficiente la reevaluación cada tres o cinco años.

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

Los pagos por reparación y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos no considerados en el revaluó del año 2012, son depreciados aplicando el método de línea recta, considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

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

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Tasas</u></b>
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.

**Provisiones por beneficios a empleados.**- 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 provisión para jubilación patronal con base a un estudio

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

actuarial anual realizado por actuarios profesionales. La reserva para jubilación patronal está clasificada como pasivo no corriente. 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. La provisión por desahucio es contabilizada por la Compañía, y la misma es registrada en el estado del resultado integral del período en el que es informada por los actuarios profesionales.

El costo por servicio presente y pasado de la reserva para jubilación patronal es recodado en el resultado integral del año en que es generado, así como el interés causado por la obligación del beneficio determinado. La nueva medición, que comprende la ganancia y pérdida actuarial, es reconocida en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se produce. El reconocimiento de la ganancia y pérdida actuarial en otro resultado integral es reflejado inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

Una reforma incluida en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, vigente a partir de enero 1 de 2018, establece que es deducible el pago efectuado por jubilación patronal y desahucio, que no provenga de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta. El pago obligatoriamente deberá afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores. En el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no. Es obligación del empleador mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por jubilación patronal e indemnización por desahucio.

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

**Superávit por valuación.**- De conformidad con lo establecido en la Resolución SC.G.I.CI.CPAIFRS.11.03, emitida por la Superintendencia de Compañía el 15 de marzo de 2011 y publicada en el Registro Oficial N° 419 del abril 4 de 2011, se establece que el saldo acreedor puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas. Desde el año 2015, la Compañía no ha establecido que la medición del activo revaluado sea transferida a utilidades retenidas en función al uso, como tampoco su transferencia cuando se produzca la venta del activo revaluado.

**Reconocimiento de ingresos.**- Son registrados y reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos puedan fluir a la Compañía y los ingresos puedan ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta. En los años 2018 y 2017, 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:

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

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

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

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

**Participación de los trabajadores en las utilidades.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad contable. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado, nota 24.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, 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 lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad,

### 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. 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.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador exige que las sociedades deben determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la suma matemática de ciertos porcentajes pre-establecidos aplicados al patrimonio total, al total de costos y gastos deducibles, al activo total y al total de ingresos gravables, respecto de los cuales no deben considerarse ciertas partidas determinadas en la norma tributaria. Al resultado así obtenido, deben restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones son mayores, la Compañía no cancelará el mencionado anticipo.

Al momento de liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto es superior a las retenciones en la fuente más el anticipo; deberá la sociedad cancelar la diferencia; si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, la sociedad tendrá derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI, por el total de que exceda el impuesto a la renta causado.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del ejercicio 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.

### 4. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Bancos	87,509	104,200
Caja	<u>1,280</u>	<u>2,152</u>
Total	<u><u>88,789</u></u>	<u><u>106,352</u></u>

**Bancos.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan saldos en bancos locales: Pichincha, Internacional, Pacífico, Producción, Guayaquil, Austro, Mutualista Pichincha y

#### 4. **EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS (Continuación)**

y bancos del exterior: UBS Wealth Management y Sabadell Miami Branch, que están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

#### 5. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	11,809,504	6,048,034
Anticipo a proveedores	1,180,439	1,116,260
Clientes locales	298,663	113,901
Otros	<u>140,351</u>	<u>59,161</u>
Total	<u><u>13,428,957</u></u>	<u><u>7,337,356</u></u>

**Transacciones con partes relacionadas.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde principalmente a cuentas por cobrar a los Fideicomisos, por la prestación de servicio de construcción. En adición cuentas por cobrar a Compañías relacionadas por préstamos para capital de trabajo.

**Anticipo a proveedores.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan anticipo a proveedores por bienes y servicios, a Rodrigo Yepez Sevilla por US\$. 352,857 (US\$. 352,857 en el año 2017), Héctor Jarrín por US\$. 177,020 en los años 2018 y 2017, Pavimentos Técnicos Ecuador Ecpatec S.A. por US\$. 115,644 en los años 2018 y 2017, Grupo SYG ZERO por US\$. 107,212 (US\$. 103,712 en el año 2017), Galo Chávez por US\$. 72,949 en los años 2018 y 2017, Pablo Borja por US\$. 60,000 en los años 2018 y 2017, Ana Cáceres por US\$. 30,000 en los años 2018 y 2017, Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 79,631 en el año 2017, y otros menores por US\$. 267,931 (US\$.124,447 en el año 2017).

**Clientes locales.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

#### 6. **EXISTENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Obras en construcción	4,195,609	6,262,956
Otros	<u>6,415</u>	<u>6,415</u>
Total	<u><u>4,202,024</u></u>	<u><u>6,269,371</u></u>

**Obras en construcción.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Monte Abruzzo: Pasan	1,363,592	1,708,055

**6. EXISTENCIAS (Continuación)**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Monte Abruzzo: Vienen	1,363,592	1,708,055
Firenze	1,064,649	380,087
Mont blue	251,506	244,223
Urbanización San Juan	190,000	0
Costa brava	181,577	181,577
Costa de la plata	177,853	157,728
Toscana	163,350	224,397
Cerro bravo	145,687	145,687
Kaymanta	109,943	109,538
Hospital de Manta	109,461	75,243
Riva d oro	86,722	83,167
Piamonte	54,841	50,261
Di Rodi	48,119	48,119
Inmopeñon	21,479	21,479
Golden Beach-Riva Di Mare	6,000	1,442,303
Villanueva del bosque	2,383	611,555
Rojas	0	685,658
Otros	<u>218,447</u>	<u>93,879</u>
Total	<u>4,195,609</u>	<u>6,262,956</u>

**7. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Anticipo impuesto a la renta, neto	36,589	0
Retenciones en la fuente del - IVA	31,855	0
Crédito tributario - IVA	9,626	159,543
Retenciones impuesto año anterior	<u>0</u>	<u>15,697</u>
Total	<u>78,070</u>	<u>175,240</u>

**Impuesto al valor agregado - IVA.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa principalmente el importe pagado del IVA, originado en la adquisición de bienes y servicios que es compensado con el IVA generado en las ventas.

**Retenciones en la fuente del impuesto a la renta.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

**8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a seguros de incendio, robo y asalto, equipo electrónico, por US\$. 1,400 (US\$. 2977 en el año 2017).

## 9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Edificios	472,824	472,824
Equipo de computación	101,291	101,291
Muebles y enseres	15,034	15,034
Equipo de oficina	15,467	14,206
Otros	971	971
Maquinaria y equipo	<u>661</u>	<u>661</u>
Subtotal	606,248	604,987
Menos: Depreciación acumulada	( 258,108)	( 231,864)
Total	<u>348,140</u>	<u>373,123</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los movimientos de la propiedad, planta y equipo, neto fueron los siguientes:

	<b>. . . . . MOVIMIENTO . . . . .</b>		
	<u>Saldos al 01/01/18</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al 31/12/18</u>
	. . . . . (Dólares). . . . .		
Edificios	472,824	0	472,824
Equipos de computación	101,291	0	101,291
Muebles y enseres	15,034	0	15,034
Equipos de oficina	14,206	1,261	15,467
Repuestos y herramientas	971	0	971
Maquinaria y equipos	<u>661</u>	<u>0</u>	<u>661</u>
Subtotal	604,987	1,261	606,248
Menos: Depreciación acumulada	( 231,864)	( 26,244)	( 258,108)
Total	<u>373,123</u>	<u>( 24,983)</u>	<u>348,140</u>

	<b>. . . . . MOVIMIENTO . . . . .</b>			
	<u>Saldos al 01/01/17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Revalo- rización</u>	<u>Saldos al 31/12/17</u>
	. . . . . (Dólares). . . . .			
Edificios	358,770	0	114,054	472,824
Equipos de computación	92,739	8,552	0	101,291
Muebles y enseres	15,034	0	0	15,034
Equipos de oficina	12,829	1,377	0	14,206
Repuestos y herramientas	971	0	0	971
Maquinaria y equipos	<u>0</u>	<u>661</u>	<u>0</u>	<u>661</u>
Subtotal: Pasan	480,343	10,590	114,054	604,987

**9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO (Continuación)**

	. . . . . M O V I M I E N T O . . . . .			
	<u>Saldos al</u> <u>01/01/17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Revalo- rización</u>	
	. . . . . (Dólares). . . . .			
Subtotal: Vienen	480,343	10,590	114,054	604,987
Menos: Depreciación acumulada	( 162,434)	( 38,129)	( 31,301)	( 231,864)
Total	<u>317,909</u>	<u>( 27,539)</u>	<u>82,753</u>	<u>373,123</u>

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

**10. PROPIEDADES EN INVERSIÓN, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a un lote de terreno ubicado en el predio denominado SUMAC CUCHO, perteneciente a la parroquia San Sebastián, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, por US\$. 2,338,554, el cual fue cedido por el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Mont Blue el 18 de mayo del 2018.

**11. INVERSIONES EN ACCIONES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Inmopeñon S.A.	453,600	453,600
Promotora Procovill S.A.	<u>100</u>	<u>0</u>
Total	<u>453,700</u>	<u>453,600</u>

**Inmopeñon S.A.-** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa 155 acciones (19.38%) de participación. Durante el 2017, se realizó pagos varios por trámites legales y otros por US\$. 4,100. No se mantiene los estados financieros de esta inversión al 2018 y 2017.

**Promotora Procovill S. A.-** Al 31 de diciembre de 2018, representa inversión por US\$. 100, correspondiente a 1 acción con el 0.004% de participación.

**12. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES, NETO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Software y licencias	167,998	167,998
Otros	2,885	0
(-) Amortización acumulada	( 106,687)	( 83,167)
Total	<u>64,196</u>	<u>84,831</u>

**12. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES, NETO (Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los movimientos de otros activos no corrientes, neto fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año, neto	84,831	132,467
Adiciones	2,885	0
Menos:		
Cargo anual de amortización	( 23,520)	( 47,636)
Saldo al final del año, neto	<u>64,196</u>	<u>84,831</u>

En adición al 31 de diciembre de 2018, representa US\$. 2,885 correspondiente a activo por impuesto diferido.

**13. DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Fideicomiso Monte Abruzzo	3,553,634	3,799,804
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la Plata	1,363,753	1,363,753
Fideicomiso Vera Guayasamín	768,427	1,846,138
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	673,514	586,458
Fideicomiso Riva D Oro	200,160	200,160
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	101,969	7,790
Fideicomiso Villanueva del Bosque	5,000	5,000
Inmopeñon	3,100	0
Fideicomiso Mercantil de Administración Golden Beach	1,000	2,000
Fideicomiso Piemonte	1,000	1,000
Fideicomiso Auqui Grande	1,000	0
Fideicomiso Mont Blue	0	1,169,277
Fideicomiso Garantía Derechos Fiduciarios Rojas	0	715,362
Derecho de planificación arquitectónica Mont Blue	<u>0</u>	<u>250,000</u>
Total	<u>6,672,557</u>	<u>9,946,742</u>

**Fideicomiso Monte Abruzzo.-** Fue constituido el 19 de septiembre de 2011, sus constituyentes son las Sras. Alicia Mariana de Jesús Pesántez Ramírez y Alicia del Carmen Casares Pesántez, quienes a su vez con la misma fecha ceden a Cropiletto S.A. el 100% de los derechos fiduciarios de los lotes de terreno 5 y 8 del antiguo predio denominado Sumac Cucho. Es administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.), y tiene como objeto la administración de los inmuebles aportados, con un plazo de acuerdo a lo establecido en la ley.

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

### 13. **DERECHOS FIDUCIARIOS** (Continuación)

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>7,262,059</u>	<u>7,673,412</u>
Pasivos	4,106,706	4,610,506
Capital	3,800,499	3,799,804
Resultados acumulados	<u>( 645,146)</u>	<u>( 736,898)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>7,262,059</u>	<u>7,673,412</u>
Ingresos	731,713	1,705,857
Gastos	<u>( 639,961)</u>	<u>( 1,511,300)</u>
Utilidad (Pérdida), neta	<u>91,752</u>	<u>194,557</u>

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

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>1,362,351</u>	<u>1,362,351</u>
Pasivos	129,790	129,790
Capital	1,237,682	1,237,682
Resultados acumulados	<u>( 5,121)</u>	<u>( 5,121)</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>1,362,351</u>	<u>1,362,351</u>

A la fecha de emisión de este informe, (abril 19 de 2019), los estados financieros del Fideicomiso, al no estar inscrito dentro del Registro del Mercado de Valores, no tienen la obligatoriedad de realizar auditoría a sus Estados Financieros.

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

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

### 13. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>6,533,150</u>	<u>6,746,752</u>
Pasivos	5,203,941	5,257,691
Capital	2,355,018	2,355,018
Resultados acumulados	( 865,957)	( 865,957)
Total pasivos y patrimonio	<u>6,746,752</u>	<u>6,746,752</u>
Ingresos	57,940	57,940
Gastos	( 69,720)	( 69,720)
Pérdida neta	( 11,780)	( 11,780)

**Fideicomiso Toscana.**- Fue constituido el 30 de octubre de 2015 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. y el Sr. Carlos Iván Cáceres Pesántez Es administrado por la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos (Heimdaltrust S.A.) y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Toscana, que comprende 67 lotes de terreno.

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>6,533,150</u>	<u>6,092,834</u>
Pasivos	5,203,941	2,990,104
Capital <b>(1)</b>	2,355,018	3,248,883
Resultados acumulados	( 1,025,809)	( 146,153)
Total pasivos y patrimonio	<u>6,533,150</u>	<u>6,092,834</u>

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Ingresos	17,557	95
Gastos	( 42,854)	( 71,653)
Pérdida neta	( 25,297)	( 71,558)

**Fideicomiso Riva D Oro.**- Fue constituido el 3 de diciembre de 2015 y su constituyente es la Compañía Cropiletto S.A.. Es administrado por la Compañía MMG Trust Ecuador S.A. y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Riva D Oro, en el lote número 2 ubicado en el sector Culiba de la parroquia Tonsupa, en el Cantón Atacames.

Con fecha 31 de enero de 2019, se procede a liquidar el fideicomiso y restitución de los bienes a título de la Compañía.

### 13. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>200,160</u>	<u>200,160</u>
Capital	<u>200,160</u>	<u>200,160</u>
Total patrimonio	<u>200,160</u>	<u>200,160</u>

Con fecha enero 31 de 2019, se procede a liquidar restituir y transferir a título del fideicomiso mercantil.

**Fideicomiso Riva Di Mare Uno.**- Fue constituido el 5 de marzo de 2016 y sus constituyentes son la Compañía Cropiletto S.A. e Inmobiliaria del Mar S.A. Inmobimarsa. Es administrado por la Compañía Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos; y tienen como objeto administrar y desarrollar el proyecto inmobiliario Riva DI Mare, ubicado en la Barbasquillo, cantón Manta.

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>3,499,481</u>	<u>3,499,481</u>
Pasivos	3,001,162	3,001,162
Capital	489,493	489,493
Resultados acumulados	<u>8,826</u>	<u>8,826</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>3,499,481</u>	<u>3,499,481</u>
Ingresos	22,878	22,878
Gastos	<u>( 8,301)</u>	<u>( 8,301)</u>
Utilidad (Pérdida), neta	<u>14,577</u>	<u>14,577</u>

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

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al año 2018 y 2017, es como sigue:

### 13. **DERECHOS FIDUCIARIOS** (Continuación)

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>10,532,414</u>	<u>10,120,521</u>
Pasivos	7,351,138	6,840,225
Capital	3,444,882	3,444,882
Resultados acumulados	( 263,606)	( 164,586)
Total pasivos y patrimonio	<u>10,532,414</u>	<u>10,120,521</u>
Ingresos	2,801,040	924,764
Gastos	( 2,900,058)	( 884,067)
Utilidad neta	<u>( 99,018)</u>	<u>40,697</u>

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

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	3,334,371	<u>3,334,371</u>
Pasivos	187	187
Capital	3,334,371	3,334,371
Resultados acumulados	( 187)	( 187)
Total pasivos y patrimonio	<u>3,334,371</u>	<u>3,334,371</u>

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

Un resumen de los estados financieros auditados del fideicomiso preparado por la Fiduciaria, correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Capital	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total patrimonio	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

### 13. **DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

Al 31 de diciembre de 2017 la Compañía con fecha 2 de enero de 2018 reclasificó US\$. 1,000 de obras en construcción a derechos fiduciarios.

**Fideicomiso Rojas.**- Fue constituido el 19 de enero de 2011 y sus constituyentes son la Sra. Maria Laura Andrade Cleveire, Sra. Mónica del Carmen Andrade Cleveire y el Sr. Adolfo Ernesto Federico Andrade Cleveire y Cropiletto S.A.. Es administrado por la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles y tienen como objeto administrar el inmueble, lote número 2 ubicado en la parroquia Cumbayá, en el Distrito Metropolitano de Quito. Con fecha 30 de noviembre de 2018, Cropiletto cede el 15.60% de sus derechos fiduciarios a favor de IPSCE S.A.

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	_____ 0	_____ 4,585,694
Capital	_____ 0	_____ 4,585,694
Total pasivos y patrimonio	_____ 0	_____ 4,585,694

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

Mediante Acta de Junta Ordinaria Fideicomiso Mercantil Mont Blue llevada a cabo el 26 de enero de 2018, autorizan la cesión de derechos de beneficiario de Construcityhome S.A. a favor de Cropiletto S.A. y autorizan la constitución de hipoteca a favor de la Compañía Financiera Nacional. Además se debe proceder con la restitución del inmueble a favor de Cropiletto S.A., y liquidación del fideicomiso. En adición con fecha 18 de mayo de 2018, la Compañía procedió a liquidar el respectivo Fideicomiso y transfiere el 100% de los derechos fiduciarios a Cropiletto S.A.

Un resumen de los estados financieros del fideicomiso preparado por la Fiduciaria correspondiente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Total activos	_____ 0	_____ 2,338,554
Capital <b>(1)</b>	_____ 0	_____ 2,338,554
Total pasivos y patrimonio	_____ 0	_____ 2,338,554

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

**13. DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)**

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

**14. ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	349,562	789,108
Otros	<u>697,139</u>	<u>787,138</u>
Total	<u>1,046,701</u>	<u>1,576,246</u>

**Transacciones con partes relacionadas.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan principalmente valores pendientes de cobro por US\$. 349,562 y US\$. 789,109 en los años 2018 y 2017 respectivamente a Inmocasellana S.A.; mismos que mediante aprobación en acta de Junta General de Accionistas se ceden la totalidad de los derechos de cuatro departamentos (A501, B002, B003, C602) de los prometidos en venta por parte del Fideicomiso Vera Guayasamín, con la finalidad de cancelar las obligaciones existentes con su compañía relacionada. En adición representa valores por construcción del Fideicomiso Vera Guayasamín por US\$. 259,562 (US\$. 529,547) y US\$. 90,000 que corresponde a la resciliación del pago en especie con Marco Nieto.

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

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

**Otros.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan principalmente US\$. 650,473, por cuentas por cobrar a Construcityhome S.A. por préstamos en efectivo y en especies, para capital de trabajo, mismos que no generan intereses. En adición US\$. 46,668 corresponde a la resciliación del pago en especie con casa del proyecto inmobiliario Kaymanta Club Campestre situado en el sector de Sumac Cucho, cedido por MNCARQ S.A..

**15. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
<b><u>Banco Sabadell Miami Branch</u></b>		
▪ Deuda absorbida con un plazo de 12 meses con un interés anual del 4% fijo, pagadero en un solo pago al vencimiento en junio 03 de 2019, garantiza con crédito sobre firma otorgado por el Grupo Visión Holding S.A. Pasan:	10,125,927	10,319,263

**15. OBLIGACIONES BANCARIAS A CORTO PLAZO (Continuación)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Vienen:	10,125,927	10,319,263
<b><u>Banco del Austro</u></b>		
▪ Plazo de 894 días con un interés anual del 11.34% reajutable en períodos iguales y sucesivos de 90 días sobre el valor del capital vencido y no cancelado de cada cuota, garantizado con prenda hipotecaria de la oficina No 308 y 309 de la Compañía ubicado en el Edif. Plaza Renazzo, Quito.	<u>133,636</u>	<u>287,305</u>
Total	<u>10,259,563</u>	<u>10,606,568</u>

**Banco Sabadell Miami Branch.**- Al 31 de diciembre de 2018, están garantizadas con crédito sobre firma otorgado por el Grupo Visión Holding S.A. sobre sus derechos fiduciarios. Hasta la fecha de emisión del informe al 31 de diciembre de 2018, 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. Con fecha 18 de julio de 2018, la Compañía procedió a registrar en el Banco Central del Ecuador, la renovación.

**16. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	5,141,729	5,243,679
Proveedores locales y del exterior	184,481	232,304
Intereses por pagar	63,809	84,479
Anticipo de clientes	3,527	1,882
Otros	<u>1,659,082</u>	<u>665,572</u>
Total	<u>7,052,628</u>	<u>6,227,916</u>

**Transacciones con partes relacionadas.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde principalmente a anticipos entregados para ejecución de obras, de los Fideicomisos Monte Abruzo y Vera Guayasamín y otros préstamos de sus Compañías Relacionadas para capital de trabajo.

**Proveedores locales.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan cuentas por pagar por compra de bienes y servicios locales a Fideicomiso Administración Grupo Visión por US\$. 29,971 en el año 2018, Fenix Ingenieria por US\$. 10,845 (US\$. 10,741 en el año 2017), Marketwatch S.A por US\$. 10,160 en el año 2018, APH S.A. por US\$. 7,121 en el año 2018 y 2017, Ecuatexxis S.A. por US\$. 268 (US\$. 4,219 en el año 2017), AHDI Cía. Ltda. por US\$. 40,640 en el año 2017, López Velasco Luis Patricio por US\$. 22,282 en el año 2017, Puruhaferret Cía. Ltda. por US\$. 9,378 en el año 2017; y otros menores por US\$. 67,751 (US\$. 137,922 en el año 2017), con un plazo de pago promedio de 30 a 45 días.

**Intereses por pagar.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan intereses originados por las obligaciones con acreedores, nota 15.

**Otros.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan principalmente pagos realizados al Encargo Fiduciario Umiña por US\$. 856,766 (US\$. 70,725 en el año 2017). En adición

**16. PASIVOS FINANCIEROS (Continuación)**

corresponde a pagos por convenios a ex clientes y ex proveedores del proyecto Vera Guayasamín por US\$. 375,617 y US\$. 126,800 respectivamente, sustentados en pagares firmados por la Compañía.

**17. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
<b>Obligaciones tributarias:</b>		
Retención en la fuente de impuesto a la renta	33,727	30,976
Impuesto a la renta	<u>28,549</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>62,276</u>	<u>30,976</u>
<b>Beneficios sociales:</b>		
Vacaciones	6,819	53,531
Décimo tercero sueldo	799	11,051
15% participación trabajadores	12,737	5,291
Décimo cuarto sueldo	1,494	1,742
Fondos de reserva	<u>256</u>	<u>312</u>
Subtotal	<u>22,105</u>	<u>71,927</u>
<b>Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS):</b>		
Aportes al IESS	4,874	5,717
Préstamos quirografarios e hipotecarios	<u>5,008</u>	<u>4,826</u>
Subtotal	<u>9,882</u>	<u>10,543</u>
<b>Otros:</b>		
Otros	<u>71</u>	<u>2,390</u>
Subtotal	<u>71</u>	<u>2,390</u>
Total	<u><u>94,334</u></u>	<u><u>115,836</u></u>

En los años 2018 y 2017, el movimiento de beneficios sociales fueron los siguientes:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Saldo al inicio del año	71,927	70,173
Más: Provisiones	38,755	22,913
Menos: Liquidaciones	( 8,895)	( 5,356)
Menos: Pagos	( 20,591)	( 15,803)
Más/Menos: Ajustes y reclasificaciones	<u>( 59,091)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u><u>22,105</u></u>	<u><u>71,927</u></u>

**18. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
--------------------	--------------------

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Transacciones con partes relacionadas, nota 25	4,726,551	4,140,035
Otros	<u>2,177,026</u>	<u>2,109,829</u>
Total	<u><u>6,903,577</u></u>	<u><u>6,249,864</u></u>

**Otros.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representan principalmente a canjes entre la Compañía y sus proveedores por US\$. 1,141,518 (US\$. 1,072,766 en el 2017), que fluctúan entre el 1% al 100% del costo de lotes de terrenos. Tales canjes consisten en que los proveedores entregan a la Compañía bienes y servicios a cambio de lotes de terrenos del Fideicomiso Monte Abruzzo por US\$. 813,289 (US\$. 738,136 en el año 2017), Toscana por US\$. 128,108 (US\$. 164,208 en el año 2017), Firenze o Vera Guayasamín por US\$. 117,000 (US\$. 125,465 en el año 2017), Riva Di Mare por US\$. 63,194 (US\$. 41,587 en el año 2017), Villanueva del Bosque por US\$. 19,927 en el año 2018; y Riva D Oro por US\$. 3,370 en el año 2017, Al 31 de diciembre de 2017, están sustentados en contratos debidamente suscritos entre las partes, excepto del Sr. Fernando Arroyo, Sr. René Naranjo y Sr. Francisco Avilés. Además existe una diferencia de US\$. 86,925 entre lo registrado por la Compañía, y los saldo confirmados por el Fideicomiso Monte Abruzzo del valor del canje.

En adición, en el año 2018 y 2017 registra cuenta por pagar a VIDANI, LLC. Compañía domiciliada en las Vegas – Nevada (Estados Unidos), por aporte recibido para el proyecto Riva Di Mare, en la ciudad de Manta, que será cancelado cuando se proceda con la venta de cuatro bienes inmuebles, mismo que no devengan interés, por US\$. 1,000,000. Hasta la fecha de emisión de este informe (abril 19 de 2019), se encuentra pendiente la elaboración de las promesas de compra venta de los inmuebles que garantiza el desembolso recibido.

**19. PROVISIÓN POR BENEFICIO A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Jubilación patronal	15,321	9,637
Indemnización por desahucio	<u>14,421</u>	<u>8,563</u>
Total	<u><u>29,742</u></u>	<u><u>18,200</u></u>

En los años 2018 y 2017, el movimiento de la provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Saldo inicial	18,200	33,313
<u>Mas:</u>		
Provisión jubilación patronal indemnizaciones (costo laboral)	11,542	0
<u>Menos:</u>		
Ajustes	<u>0</u>	<u>( 15,113)</u>
Saldo final	<u><u>29,742</u></u>	<u><u>18,200</u></u>

## 19. **PROVISIÓN POR BENEFICIO A EMPLEADOS (Continuación)**

La Compañía procedió a registrar la reserva para jubilación patronal y desahucio con base a estudio actuarial realizado por Coofia S.A., Actuarial Consultores Cía. Ltda., por el año 2018 y 2017 respectivamente. El valor presente actuarial Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue determinado con base al método actuarial de "Obligaciones de los beneficios definidos post empleo" y "Costeo de Crédito Unitario Proyectado", respectivamente.

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

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Salario básico unificado (US\$.)	386	375
Número de empleados	9	14
Tasa de descuento (anual)	6.75%	7.69%
Tasa de incremento actuarial (anual)	3.50%	2.50%

Durante los años 2018 y 2017, para el cálculo de la estimación matemática de la reserva fueron considerados los trabajadores que hayan prestado servicios continuos por un tiempo igual o mayor a 1 año, así como también se utilizaron tasas de descuento del mercado ecuatoriano, basado en lo dispuesto en diciembre 28 de 2017 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Resolución No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC, que estableció las tasas de descuento y de incremento salarial a utilizarse en los estudios actuariales. Los pagos corresponden a la liquidación de personas por renuncias y despidos en los respectivos años. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, las obligaciones provenientes de los beneficios a empleados, no mantiene financiamiento específico, no disponiendo consecuentemente de activos.

## 20. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS**

**Capital Social.-** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 está representado por 341.800 de acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, que totalizan US\$. 341,800. El capital social de la Compañía está integrado por los accionistas: GRUPOVISIÓN GVHOLDING S.A. con el 0.003% de participación y RENAZZO R HOLDING S.A. con el 99.997% de participación, enviado mediante trámite T-2017-95403 con fecha diciembre 28 de 2016 y su posterior aprobación con fecha 4 de enero de 2017.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo en febrero 07 de 2019 por el ejercicio fiscal 2018 y en febrero 23 de 2018 por el ejercicio fiscal 2017.

**Reserva Legal.-** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa apropiaciones de reserva legal por US\$. 2,186 correspondiente al ejercicio fiscal 2012 y US\$. 2,992 correspondiente al ejercicio fiscal 2016. La última apropiación fue aprobada en Acta de Junta General de Accionistas de fecha abril 18 de 2017.

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

**Superávit por valuación.-** Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde al ajuste efectuado por ganancia en revalúo de los lotes de terreno ubicada en Esmeraldas, Km. 5.5 de la Vía Atacames, aportado para el Fideicomiso Riva de Oro por US\$. 169,962, y los lotes 2 y 3 del terreno, ubicado en Manta, Provincia de Manabí aportado para el Fideicomiso Riva di Mare por US\$. 178,242 Uno; estudio realizado por el Arq. Alexis Macías Loor perito

## 20. **PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS (Continuación)**

autorizado por la Superintendencia de Compañías, mediante registro R.P.M. – C.A.E-173 P.A. 2002 – 250 con fecha marzo 11 de 2016 y abril 29 de 2016 respectivamente.

En adición al 31 de diciembre de 2017, corresponde al superávit por revaluación de las oficinas de Cropiletto S.A. ubicadas en la ciudad de Quito, por US\$. 82,753 (nota 9), y un ajuste por reverso del revalúo del terreno aportado del Fideicomiso Riva Di Mare por US\$. 178,242.

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

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

## 21. **INGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
<b><u>Bienes y servicios:</u></b>		
<b><u>Bienes:</u></b>		
Venta de bien inmueble	0	2,500,000
<b><u>Servicios:</u></b>		
Fideicomiso Rojas	2,340,000	0
Fideicomiso Monte Abruzzo	1,256,692	0
Fideicomiso Villanueva del bosque	1,182,956	0
Fideicomiso Riva D Oro	630,244	0
Fideicomiso Firenze	600,134	74,234
Otros	<u>162,864</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u>6,172,890</u>	<u>2,574,234</u>
<b><u>Otros:</u></b>		
Otros ingresos	<u>58,818</u>	<u>180</u>
Subtotal	<u>58,818</u>	<u>180</u>
Total	<u><u>6,231,708</u></u>	<u><u>2,574,414</u></u>

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

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

## 21. INGRESOS (Continuación)

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

**Servicios.**- Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa principalmente honorarios de construcción, gerencia de proyecto, publicidad y otros servicios prestados y que son facturados a los fideicomisos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los ingresos es el siguiente:

	..... <b>2018</b> .....		..... <b>2017</b> .....	
	<b>Ventas netas</b>	<b>Costo de ventas</b>	<b>Ventas netas</b>	<b>Costo de ventas</b>
	..... (Dólares).....			
<b><u>Bienes</u></b>				
Venta de bienes inmuebles	0	0	2,500,000	1,308,304
<b><u>Servicios</u></b>				
Proyecto Fideicomiso Rojas	2,340,000	1,507,129	0	0
Proyecto Fideicomiso Monte Abruzo	1,256,692	1,883,624	906	0
Proyecto Fideicomiso Villanueva del bosque	1,182,956	683,789	0	0
Proyecto Fideicomiso Riva D oro	630,244	201,000	0	0
Proyecto Fideicomiso Firenze	600,134	402,694	0	0
Proyecto Fideicomiso Toscana	0	0	73,219	0
Otros	<u>162,864</u>	<u>0</u>	<u>109</u>	<u>78</u>
Subtotal	<u>6,172,890</u>	<u>4,678,237</u>	<u>74,234</u>	<u>78</u>
<b>Total</b>	<u><u>6,172,890</u></u>	<u><u>4,678,237</u></u>	<u><u>2,574,234</u></u>	<u><u>1,308,382</u></u>

## 22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
<b><u>Servicios:</u></b>		
Honorarios	65,520	186,667
Depreciación y amortización	49,764	85,797
Impuestos y contribuciones	38,973	33,116
Gastos de gestión	15,403	10,293
Servicios básicos	14,249	25,391
Mantenimiento	13,871	41,284
Seguros	7,512	8,409
Otros	<u>65,687</u>	<u>40,871</u>
Subtotal	<u>270,979</u>	<u>448,429</u>
<b><u>Sueldos:</u></b>		
Beneficios sociales	155,988	230,366
Sueldos y salarios	286,575	307,727
Aportes	<u>52,335</u>	<u>51,117</u>
Subtotal	<u>494,898</u>	<u>589,210</u>
Total	<u><u>765,877</u></u>	<u><u>1,037,639</u></u>

**23. GASTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa pago de intereses por los préstamos mantenidos con bancos locales y del exterior.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía realizó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	84,914	35,272
<u>Menos:</u>		
15% participación de trabajadores en las utilidades	12,737	5,291
Amortización de pérdidas	<u>2,613</u>	<u>6,787</u>
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	<u>44,633</u>	<u>16,635</u>
Base de cálculo	<u>114,197</u>	<u>39,829</u>
<b>Tasa aplicable: 25% y 22%</b>	<u>28,549</u>	<u>8,762</u>

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
<b><u>Determinación de pago de mínimo de impuesto a la renta para el año 2018 y 2017</u></b>		
Anticipo de impuesto calculado reducido <b>(1)</b>	<u>1,164</u>	<u>101,727</u>
Impuesto a la renta	<u>28,549</u>	<u>8,762</u>
<b>Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 25% y 22% del impuesto a la renta)</b>	<u>28,549</u>	<u>101,727</u>

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

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, es como sigue:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta resultante <b>(1)</b>	28,549	101,727
Más / Menos:		
(-) Anticipo pendiente de pago / Anticipo pagado <b>(1)</b>	( 27,385)	( 97,927)
(-) Impuesto a la salida de divisas	0	( 11,365)
(-) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	( 30,854)	( 1,164)
(-) Crédito años anteriores	<u>0</u>	<u>( 6,968)</u>
<b>Saldo a favor de la compañía, nota 7</b>	<u>( 29,690)</u>	<u>( 15,697)</u>

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2018, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2015 al 2017, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

**Gastos no deducibles.-** Al 31 de diciembre de 2018, corresponde principalmente US\$. 15,287 (US\$. 14,989 en el año 2017) y US\$. 11,542 (US\$ 6,507 en el año 2017), correspondiente a valores no aportados del Gerente General y gasto por jubilación patronal.

## 25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas, es el que se detalla a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
<b><u>Estado de Situación Financiera:</u></b>		
<b><u>Activos:</u></b>		
<b><u>Activos financieros:</u></b>		
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	3,497,977	2,521,665
Inmocasellana Constructora S.A.	3,054,204	1,214,813
Navas Naranjo José David	1,885,124	0
Manabita de Comercio S.A.	593,270	0
Constructora Inmobiliaria Renazzo S.A.	576,662	678,876
Fideicomiso Monte Abruzo <b>(2)</b>	506,870	0
Fideicomiso Administración Grupo Visión	259,800	0
Fideicomiso Vera Guayasamín <b>(1)</b>	257,232	1,182,026
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Costa de la plata	239,739	239,739
Sistemas Globales de Comunicación HC Global S.A.	226,400	0
Byron Naranjo Cabezas	125,248	70,000
Fideicomiso Inmobiliaria Toscana	105,163	0
Fideicomiso Inmobiliaria Villanueva del Bosque	45,555	0
Conturlodge S.A.	26,132	21,971
Renazzo Holding S.A.	19,735	15,160
Conturcorp S.A.	5,428	5,054
Promotora Procovill	5,411	0
Sociedad Inmobiliaria Marina Inmomarina S.A.	560	560
Fideicomiso Riva Di Mare Uno	0	95,139
Otros	378,994	3,031
Subtotal - Pasan:	<u>11,809,504</u>	<u>6,048,034</u>

**25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
Subtotal - Vienen:	11,809,504	6,048,034
<b><u>Activos financieros a largo plazo:</u></b>		
Inmocastellana Constructora S.A.	<u>349,562</u>	<u>789,108</u>
Subtotal	<u>349,562</u>	<u>789,108</u>
Total	<u><u>12,159,066</u></u>	<u><u>6,837,142</u></u>
	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
	(Dólares)	
<b><u>Pasivos:</u></b>		
<b><u>Pasivos financieros:</u></b>		
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	2,598,950	2,598,950
Promotora Procovill S.A.	344,149	782,039
Fideicomiso Monte Abruzzo <b>(2)</b>	1,082,354	400,000
Aviles Dueñas Francisco	60,389	0
Sistemas Globales de comunicación HCGLOBAL S.A.	352,725	329,230
Fideicomiso Mercantil de Administración Grupo Visión	260,666	250,538
Inmobiliaria Marina Inmomarina S.A.	80,200	137,160
GVHolding	37,500	235,000
Grupo Corporativo Visión GRUPOVISION S.A.	33,616	53,559
Inmocastellana Constructora	105,000	0
Fideicomiso Rojas	105,853	30,177
Naranjo Cabezas	4,000	0
Hospital Umiña	2,900	0
Fideicomiso Inmobiliario Piamonte	0	834
Manabita de Comercio	1,759	0
Heimdal Administradora de Negocios Fiduciarios	41,648	0
Fideicomiso Vera Guayasamín <b>(1)</b>	<u>0</u>	<u>426,192</u>
Subtotal	<u>5,141,729</u>	<u>5,243,679</u>
<b><u>Pasivos financieros a largo plazo:</u></b>		
Grupovisión GVHOLDING S.A.	2,050,000	2,050,000
Promotora Procovill	601,354	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	624,762	624,762
Manabita de Comercio S.A.	591,511	591,511
Fideicomiso Monte Abruzzo <b>(2)</b>	508,429	508,429
Ricardo Javier Herrera Miranda	325,691	325,691
Navas Naranjo Jose David	15,098	15,098
Otos	<u>9,707</u>	<u>25,378</u>
Subtotal	<u>4,726,551</u>	<u>4,140,869</u>
Total	<u><u>9,868,280</u></u>	<u><u>9,384,548</u></u>
<b><u>Estado de Resultados Integrales:</u></b>		
<b><u>Ventas de productos y servicios:</u></b>		
Fideicomiso Rojas	2,340,000	0
Fideicomiso Monte Abruzzo	1,256,692	27,907
Fideicomiso Villanueva del bosque	<u>1,182,956</u>	<u>0</u>
Subtotal: Pasan:	<u>4,779,648</u>	<u>27,907</u>

## 25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(Dólares)	
Subtotal: Vienen:	4,779,648	27,907
Fideicomiso Riva D Oro	630,244	0
Fideicomiso Firenzze	600,134	0
Fideicomiso Firenze	0	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	0	2,500,000
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	<u>0</u>	<u>186,561</u>
Total	<u>6,010,026</u>	<u>2,714,468</u>
<b><u>Costos:</u></b>		
<b><u>Prestación de servicio:</u></b>		
Fideicomiso Rojas	0	0
Fideicomiso Monte Abruzzo	0	0
Fideicomiso Villanueva del bosque	0	0
Fideicomiso Riva D Oro	0	0
Fideicomiso Firenzze	0	0
Fideicomiso Firenze	0	0
Técnica y Comercio de la Pesca C.A. Tecopesca	0	1,308,304
Fideicomiso Inmobiliario Toscana	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>0</u>	<u>1,308,304</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 existe una diferencia de US\$. 13,010 correspondiente a gestión de cobranzas y gerencia de proyectos. En adición al 31 de diciembre de 2017, existe una diferencia de US\$. 673,423 entre los saldos en libros de cuentas por cobrar y lo confirmado con Fiduecuador S.A.. - Administradora del Fideicomiso Vera Guayasamín. Con fecha 2 de enero de 2018, la Compañía procedió reclasificar las cuentas y enviar a la cuenta obras en construcción. Con fecha 7 de junio de 2018, el Fideicomiso aprueba que estos valores sean considerados como reembolso para el 2018, siempre que se encuentren dentro de los montos establecidos en los contratos suscritos y presupuestos aprobados.

(2) Al 31 de diciembre de 2018 existe diferencia de US\$. 285,236 en activos financieros, y de US\$. 108,429 en anticipo de clientes. En adición al 31 de diciembre de 2017, existió una diferencia de US\$. 1,082,354 entre los saldos en libros de cuentas por cobrar y lo confirmado con Heimdaltrust S.A. - Administradora del Fideicomiso Monte Abruzzo, que corresponde a anticipos entregados de clientes a Cropiletto S.A., los cuales no fueron restituidos al Fideicomiso. Con fecha 7 de junio de 2018, la Compañía procedió a ajustar dicho valor.

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

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

### **Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).**

- **Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 del 27 de mayo de 2015.**- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando

## 25. **TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)**

exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumaran los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

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

## 26. **COMPROMISOS**

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

Con fecha agosto 31 de 2016, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. e Inmocasllana Constructora S.A. cuyo objeto es construir la estructura para el proyecto Riva Di Mare US\$. 2,700,000 más 12% IVA, con una duración de un año, contado a partir del primer pago o anticipo señalando en el contrato.

### ▪ **Contrato civil de prestación de servicios**

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

### ▪ **Contrato de Construcción de obra: Urbanización Monte Abruzzo**

Con fecha octubre 24 de 2015, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Fideicomiso Monte Abruzzo representada por su Fiduciaria la Compañía Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos cuyo objeto es la construcción del proyecto, ejercer la vigilancia técnica y administrativa de la construcción, realizar los trámites correspondientes a la legalización de los permisos de construcción, contratar al Gerente del Proyecto, etc. por US\$. 238,288 cancelados en 18 cuotas mensuales incluido el 12% IVA, con un plazo de duración hasta el desarrollo y ejecución total del proyecto. Con fecha 12 de enero de 2016, se firmó la adenda modificando el monto del contrato por US\$. 445,153 incluido el 12% IVA.

### ▪ **Contratación de servicios especializados proyectos RENAZZO HOLDING**

Con fecha abril 17 de 2016, se firmó contrato entre Cropiletto S.A y AHDI Cía. Ltda. cuyo objeto es brindar sus servicios especializados (carpintería especial, y decoración especial) diferentes proyectos (Monte Abruzzo, Edificio Firenze, Riva Di Mare Manta - Ecuador. Por un valor de US\$. 153,500 no Incluyen IVA, cuyo plazo de acuerdo al cronograma y la forma de pago es con el canje con el lote de terreno B! perteneciente a la Urbanización Monte Abruzzo, por el valor total del contrato.

## 26. **COMPROMISOS (Continuación)**

### ▪ **Contrato de Implementación SAP BUSINESS ONE**

Con fecha noviembre 25 de 2015, se firmó el contrato entre Cropiletto S.A. y Ecuatecxxis S.A. cuyo objeto es la adquisición de licencias SAP Business One por US\$. 54,630 más 12% IVA, desarrollo de implementación por US\$. 67,980 más 12% IVA, más un valor anual de US\$. 12,581 más 12% IVA, con un plazo indefinido.

### ▪ **Contrato de prestación de actividades de vigilancia y seguridad privada**

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

### ▪ **Acuerdo de soporte inmobiliario**

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

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

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

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

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

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de comercialización de vehículos deberán presentar los siguientes reportes:

- Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), dentro del término de 4 (Cuatro) días, contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones. Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento y

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

- Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior (RESU) a US\$. 10,000 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas); así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de 30 (Treinta) días. El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley. La obligación de registro incluirá las transferencias electrónicas, con sus respectivos mensajes, en toda la cadena de pago. El registro se realizará en los respectivos formularios aprobados por las entidades competentes, en coordinación con la UAFE. Las operaciones y transacciones individuales y múltiples, y las transferencias electrónicas, previamente señaladas se reportarán a la UAFE dentro de los 15 (Quince) días posteriores al fin de cada mes.

## 28. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

## 29. **ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

En el curso normal de la operación, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad. Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

- **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 es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. La Compañía, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.
- **Riesgo de crédito.**- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración de la Compañía considera que las partidas expuestas al riesgo de crédito corresponden al efectivo en caja y bancos, al activo financiero mantenido hasta el vencimiento y las cuentas por cobrar. En cuanto a las cuentas por cobrar que son mantenidas exclusivamente con compañías relacionadas.
- **Riesgo de liquidez.**- La Gerencia Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia General pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, manteniendo reservas financieras y conciliando los perfiles de activos y pasivos financieros.

### **30. SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO**

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con las sociedades de interés público. En enero 30 de 2018 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público (Reformado con Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, R.O. No. 214 de abril 4 de 2018), el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realice actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Debido a que la actividad 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, se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

### **31. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

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

### **32. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA**

Mediante Ley S/N publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 de agosto 21 de 2018, fue promulgada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Un resumen de las principales reformas en materia tributaria es indicado a continuación:

#### **IMPUESTO A LA RENTA (IR):**

- Exoneración del IR en nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios.
- Exoneración del IR para nuevas inversiones en industrias básicas según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).
- Exoneración IR para administradores u operadores de Zonas Especiales de desarrollo Económico (ZEDE).
- Porcentaje de retención del IR aplicable en la distribución de dividendos o utilidades equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente

### **32. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)**

base imponible.

- Exoneración IR en nuevas inversiones productivas efectuadas en Manabí y Esmeraldas.
- Impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos.
- Tarifa del IR: La tarifa general de IR aplicable para el año 2018 es del 25%. Sin embargo, se aplicará la tarifa del 28% en los casos previstos en la Ley.
- Deducción Adicional del 100% por gastos de publicidad para los exportadores habituales y el sector de turismo receptivo.
- Deducción adicional del 1% al 5% por capacitación y asistencia técnica.
- Reducción de la tarifa del IR en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico.

#### **ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA:**

- Para el cálculo o determinación del anticipo de impuesto a la renta se descontará las retenciones en la fuente realizadas al sujeto pasivo.
- Eliminación de la tercera cuota para el pago del anticipo de impuesto a la renta.
- Cuando el anticipo de impuesto a la renta sea superior al impuesto causado se podrá solicitar la devolución del excedente.
- Podrá solicitarse la reducción o exoneración del anticipo de impuesto a la renta de conformidad con los términos y condiciones que establezca el reglamento.

#### **IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):**

- Se incluyen las materias primas e insumos para el sector agropecuario, acuícola y pesquero, importados o adquiridos en el mercado interno; lámparas LED, entre otros (Productos con Tarifa 0%).
- Se incluyen a los servicios de construcción de vivienda de interés social, seguros de desgravamen, entre otros (Servicios con Tarifa 0%).
- El uso del Crédito Tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del IVA para proyectos de construcción.
- Devolución IVA en exportación de servicios.

#### **IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):**

- Devolución del ISD en la actividad de exportación.
- Exoneración del ISD para nuevas inversiones.
- Exoneración del ISD por reinversión de utilidades.
- Exoneración del ISD por transferencias para el financiamiento de microcrédito o inversiones productivas.

#### **REMISIÓN:**

- Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias y fiscales.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS).

#### **IMPUESTO A LA RENTA (IR): (Continuación)**

- Remisión del 100% de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras.
- Remisión de intereses de impuestos vehiculares, así como recargos y multas derivados de la matriculación vehicular e infracciones de tránsito.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya

### **32. LEGISLACIÓN FISCAL APROBADA (Continuación)**

administración y recaudación le corresponde únicamente a la SCVS.

- Las indicadas remisiones no deberán alterar la utilidad el ejercicio declarado por el contribuyente para efectos de la aplicación del 15% de Participación de Trabajadores en las Utilidades (PTU) de acuerdo al Art. 97 del Código de Trabajo.

#### **OTROS TEMAS:**

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre los capitales de las personas jurídicas que realizan actividades comerciales, bancarias e industriales domiciliadas en el cantón Guayaquil.
- En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.
- Las compañías holding o tenedoras de acciones, mientras estas sociedades no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos a las patentes municipales y del 1,5 por mil sobre los activos totales.

El Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, fue promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 617 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de diciembre 20 de 2018.

### **33. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 19 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---