

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2013

**INTERNATIONAL
CONSULTING GROUP**

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7



AUDITGROUP

Audítores y Consultores

9 de Octubre # 100 y Malecón
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Teléfono: (593-4) 2309024
Telefax: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jamota@audit-group.com
www.icg-business.com
Guayaquil - Ecuador

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Introducción

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basado en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

INTERNATIONAL CONSULTING GROUP
© International Consulting Group Inc.





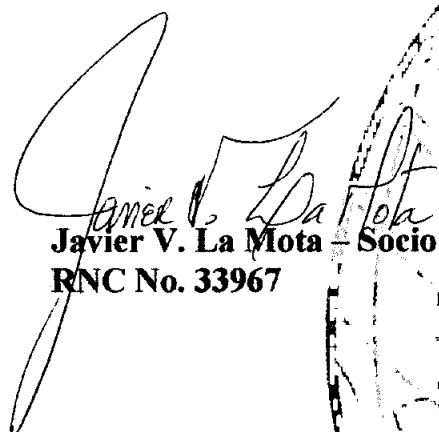
AUDITGROUP

Audidores y Consultores

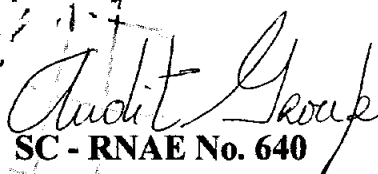
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., al 31 de Diciembre del 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).


Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 33967

9 de Mayo del 2014


SC - RNAE No. 640

**INTERNATIONAL
CONSULTING GROUP**

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo (Nota 3)	1,094,425	4,621,988
Inversiones temporales (Nota 4)	-	112,632
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	5,149,308	4,958,268
Cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	232,155	450
Activos por impuestos corrientes (Nota 7)	1,580,802	544,147
Total activos corrientes	8,056,690	10,237,485
Activos no corrientes:		
Propiedades y equipos, neto (Nota 8)	1,236,691	1,206,400
Propiedad de inversión	352,060	-
Otros activos (Nota 9)	90,000	35,000
Total activos no corrientes	1,678,751	1,241,400
Total activos	9,735,441	11,478,885
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Préstamos (Nota 10)	1,541,891	274,217
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	6,152,732	4,991,285
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	78,878	115,300
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 7)	176,719	151,145
Total pasivos corrientes	7,950,220	5,531,947
Pasivos no corrientes:		
Préstamos (Nota 10)	2,215	-
Obligación por beneficios definidos (Nota 12)	58,033	30,684
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	-	4,345,477
Total pasivos no corrientes	60,248	4,376,161
Total pasivos	8,010,468	9,908,108
Patrimonio (Nota 14):		
Capital pagado	1,800	1,800
Aportes para futuro aumento de capital	477,607	1,089,706
Reserva legal	47,937	-
Utilidades retenidas:		
Ajuste de primera adopción de las NIIF	-	(350)
Resultados acumulados	1,197,629	479,621
Total patrimonio	1,724,973	1,570,777
Total pasivos y patrimonio	9,735,441	11,478,885

Arq. Hernán Molina
Gerente General

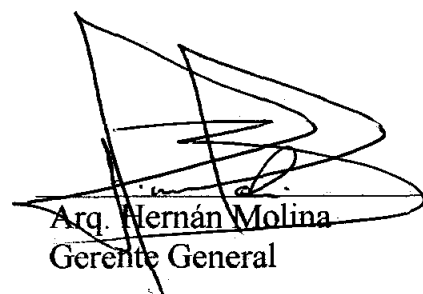
Ver nota adjunta

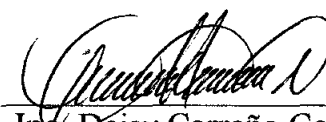
Ing. Deisy Carreño García
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el	
	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Ingresos:		
Por obras	44,086,090	10,960,505,
Por servicios	2,068,436	613,883
Costos de venta	(42,741,198)	(10,580,127)
	3,413,328	994,261
Gastos de ventas y administración (Nota 15)	(2,143,818)	(408,582)
Costos financieros	(345,741)	(8,624)
Otros ingresos	223,663	13,682
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,147,432	590,737
Gastos por impuesto a la renta (Nota 7)	(381,237)	(111,366)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	766,195	479,371


Arq. Hernán Molina
Gerente General


Ing. Deisy Carreño García
Contadora General

Ver nota adjunta

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	45,003,170	8,804,983
Pagado a proveedores y empleados	(48,193,309)	(3,936,403)
Efectivo (utilizado) generado por las operaciones	(2,966,476)	4,868,580
Intereses pagados	(345,741)	(8,624)
Impuesto a la renta pagado	(381,237)	(63,392)
Otros ingresos netos	223,663	13,682
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(3,693,454)	4,810,246
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Disminución (aumento) de inversiones temporales	112,632	(112,632)
Aumento de propiedades y equipos	(712,281)	(950,193)
Venta de propiedades y equipos	162,650	-
Aumento en otros activos	(55,000)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(491,999)	(1,062,825)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	(266,287)	268,229
Aumento (disminución) aumento en préstamos a corto y largo plazo	1,536,176	(16,001)
Aportes para aumento de capital	(612,099)	612,099
Otros	100	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	657,890	864,327
(Disminución) aumento neto en efectivo en bancos y equivalentes de efectivo	(3,527,563)	4,611,748
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo al principio del año	4,621,988	10,240
Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo al final del año (Nota 3)	1,094,425	4,621,988
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	766,195	479,371
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Reversión de beneficios definidos	(10,554)	-
Provisión de beneficios definidos	37,903	30,684
Depreciación de propiedades y equipos	167,280	17,650
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(191,040)	(4,742,543)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas	(231,705)	300,000
Aumento en activos por impuestos corrientes	(1,036,655)	(526,253)
(Disminución) aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(3,184,030)	9,031,704
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas	(36,422)	70,300
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	25,574	149,333
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	(3,693,454)	4,810,246

Arq. Hernán Molina
Gerente General

Ing. Deisy Carreño García
Contadora General

Ver nota adjunta

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el diseño, planificación, supervisión, fiscalización y construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 23 de Febrero del 2005 con el nombre de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 80 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 6 de Abril del 2005. La Compañía comenzó a operar en el 2012.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, Av. Miguel H. Alcívar y Teodoro Alvarado Ed. Plaza Center 7mo. Piso.

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía 928 y 939 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 25 de Abril del 2014 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Base de Preparación y Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2013.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja y bancos y equivalentes de efectivos, incluyen el efectivo en caja, depósitos en bancos locales y depósitos de inversión, los fondos son de libre disponibilidad.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ejecución de obras, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen interés; o cuando los términos no incluyen intereses pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos, generados por fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos se miden a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión incluyen terrenos y edificios mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta está constituido por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 23% para el año 2012 y de un 24% para el año 2011, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Impuesto al Valor Agregado (IVA) (continuación)

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita ante el inspector de trabajo, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Ingresos

Los ingresos por contratos de construcción se reconocen en base al método del porcentaje de terminación de obra. Los ingresos por contrato de construcción, se reconocen en el estado de resultados en los periodos contables en que es certificado el avance de obra por el cliente.

Los ingresos por servicios se reconocen cuando se ha prestado el servicio.

Costos y Gastos

El costo de venta se registra cuando se reconoce el porcentaje de terminación de obra y cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Compensación de Saldos y Transacciones (continuación)

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Provisión para Cuentas Dudosas

Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de Vida útil Estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	50	50
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	5

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	6.30	6.49
Tasa esperada del incremento salarial	4.50%	3.50
Tasa de incremento de pensiones	4.50	4.50
Tasa de rotación base : SOA 2003 Salaried Workers	-	-
Tabla de mortalidad base (CSO 1980 – HM)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales en Vigencia

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior. A partir del 1 de Enero del 2013, entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales en Vigencia (continuación)

NIIF	Título
NIIF 1	Préstamos de Gobierno – Enmienda a NIIF 1
NIIF 7	Revelaciones – Compensación de activos y pasivos financieros – Enmienda a NIIF 7
NIIF 10	Estados Financieros Consolidados
NIIF 11	Acuerdos Conjuntos
NIIF 12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades
NIIF 13	Mediación del valor razonable
NIC 19	Beneficios a empleados
IFRIC 20	Costo de Desmonte en la fase de producción de una mina a cielo abierto

Estas Normas no han generado efecto significativo en los presentes estados financieros.

Otras normas, interpretaciones o modificaciones emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros	1 de Enero del 2014
CINIIF 21 – Gravámenes	1 de Enero del 2014
NIC 39 - Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39	1 de Enero del 2014
Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)	1 de Enero del 2014

3. Efectivo en Bancos y Equivalentes de Efectivo

Efectivo en bancos y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Bancos	1,094,425	4,112,167
Equivalentes de efectivo	-	509,821
	1,094,425	4,621,988

Al 31 de Diciembre del 2012, los equivalentes de efectivo está constituido principalmente por un certificado de depósito a plazo fijo de alta liquidez con vencimiento en Enero del 2013 e interés del 4%.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Inversiones Temporales

Las inversiones temporales consistan de lo siguiente:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Bolivariano:		
Certificado de depósito a plazo con vencimiento hasta Octubre del 2013 e interés del 3% y 3.75%	-	112,632
	-	112,632

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	3,925,241	2,773,885
Provisión para cuentas dudosas	(327,236)	-
	3,598,005	2,773,885
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	962,261	1,346,883
Obras por facturar	-	599,232
Empleados	86,899	94,341
Otras	502,143	143,927
Total	5,149,308	4,958,268

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 90 días y sin interés.

Anticipos a proveedores representan anticipos entregados para compra de bienes y servicios a liquidarse en el primer trimestre del próximo año.

Al 31 de Diciembre del 2012, obras por facturar representan los avances de obra que están pendiente de facturar por parte de la Compañía hasta que se apruebe las planillas por parte del fiscalizador.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar a empleados representan préstamos y anticipos que se liquidan en el plazo de un año y sin interés.

Las otras cuentas por cobrar a incluyen principalmente prestamos préstamos a terceros que se liquidan en el plazo de un año y no genera interés.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

Los movimientos de la cuenta “provisión para cuentas dudosas” fueron como sigue:

	2013	2012
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	(327,236)	-
Saldo al final del año	(327,236)	-

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	(US Dólares)	
Por vencer	1,634,607	2,223,262
Vencidos:		
31 - 60	893,894	550,623
61 - 180	1,103,936	-
181 - 360	292,804	-
	3,925,241	2,773,885

6. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Partes y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar a partes y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Partes Relacionadas (continuación)

Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas (continuación)

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2013	2012
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
Construdipro Constanti	Relacionada	Ecuador	232,155	-
Otras	Relacionada	Ecuador	-	450
			<u>232,155</u>	<u>450</u>
Por pagar:				
PUCOVI S. A.	Relacionada	Ecuador	-	110,000
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	78,878	5,300
			<u>78,878</u>	<u>115,300</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2013 y 2012 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo de ventas:		
Avance de obra	-	2,798,805

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones son equivalentes a las efectuadas a terceros.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Partes Relacionadas (continuación)

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Gerencia. Durante los años 2013 y 2012, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	18,000	13,868
Beneficios definidos	4,067	121
	22,067	13,989

7. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	124,877	-
Impuesto al valor agregado	1,455,925	544,147
	1,580,802	544,147
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	94,388	24,015
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	82,331	79,156
Impuesto a la renta	-	47,974
	176,719	151,145

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente (continuación)

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	47,974	-
Provisión con cargo a resultados	380,258	111,366
Pagos	(428,232)	(63,392)
Saldo al final del año	-	47,974

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	380,258	111,366
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	380,258	111,366

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,146,453	590,737
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	581,991	81,045
Utilidad grabable	1,728,444	671,782
Utilidad a reinvertir	-	431,434
Tasa de impuesto	-	13%
Impuesto a la renta	-	56,087
Utilidades no reinvertidas	1,728,444	240,348
Tasa de impuesto	22%	23%
	380,258	55,279
Impuesto a la renta por pagar	380,258	111,366
Anticipo de Impuesto a la Renta	(43,096)	(3,059)
Retenciones en la fuente	(337,162)	(60,333)
Impuesto a la renta por pagar	-	47,974

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía no aumentó el capital en la totalidad de la utilidad a reinvertir, declarada en el 2012 por US\$43,143. La reliquidación del impuesto a la renta por US\$9,923 sin considerar interés está en proceso de reliquidarse en el 2014.

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22% (23% en el 2012). En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% (13% en el 2012) del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año y el saldo 22% (23% en el 2012) del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluidas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago de impuesto a la renta por el período de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil, y dentro de ciertos sectores económicos.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de sus anticipos por el período de cinco años, con el correspondiente pago de interés.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2012	Cargo (abono) al Estado de Resultados (US Dólares)	31 de Diciembre del 2013
Activo por impuesto diferido:			
Gastos por beneficios definidos	6,751	-	6,751
	<u>6,751</u>	<u>-</u>	<u>6,751</u>

De acuerdo a la circular No.NAC-DGECCG12-00009 del Servicios de Rentas Internas publicada en el Registro Oficial No.718 de Junio del 2012 establece que los gastos que fueron considerados por los sujetos pasivos como no deducibles para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un determinado ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, por cuanto dicha circunstancia no está prevista en la normativa tributaria vigente.

8. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2013	2012
	(US Dólares)	
Costo o valuación	1,425,371	1,227,800
Depreciación acumulada y deterioro	(188,680)	(21,400)
	<u>1,236,691</u>	<u>1,206,400</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Propiedades y Equipos (continuación)

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Vehículos	Total
	(US Dólares)					
Costo o valuación:						
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	28,033	249,574	-	-	-	277,607
Adiciones	-	105,950	588,714	80,240	175,289	950,193
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	28,033	355,524	588,714	80,240	175,289	1,227,800
Adiciones	-	246,111	-	-	466,170	712,281
Venta	-	(105,950)	-	-	(56,700)	(162,650)
Transferencia a propiedad de inversión	-	(352,060)	-	-	-	(352,060)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	28,033	143,625	588,714	80,240	584,759	1,425,371
Depreciación acumulada y deterioro:						
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	-	(3,750)	-	-	-	(3,750)
Gastos por depreciación	-	(6,338)	(4,490)	(4,680)	(2,142)	(17,650)
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	-	(10,088)	(4,490)	(4,680)	(2,142)	(21,400)
Gastos por depreciación	-	(20,533)	(80,997)	(8,024)	(57,726)	(167,280)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	-	(30,621)	(85,487)	(12,704)	(59,868)	(188,680)

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, no existen propiedades y equipos asignados en garantías por préstamos a corto y largo plazo.

9. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	31 de Diciembre 2013	2012
	(US Dólares)	
Fideicomiso Bosque de los Ceibos	90,000	-
Derechos fiduciarios:		
Aportes en efectivo	-	10,000
Cuentas por cobrar	-	25,000
	90,000	35,000

Al 31 de Diciembre del 2013, Fideicomiso Bosque de los Ceibos, representa aporte al fideicomiso sin fecha de vencimiento y sin interés.

Al 31 de Diciembre, los derechos fiduciarios estaban constituidos como sigue:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Otros Activos (continuación)

Nombre del Fideicomiso	Constituyentes Beneficiario	Constituyente Adherente	Fiduciario	2013 (US Dólares)
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II	Compañía General de Construcciones C. Ltda. Balcasa S. A. Promedios Proyectos y Predios S. A. Yavamal S. A. Suarez Salas Constructores S. A. Consorcio Inmoconstructor V& R Constructora Construdipro S. A. Minutocorp S. A. Constructora ERE Cía Ltda. Mutualista Pichincha	Ministerio de Desarrollo Urbano Y Vivienda (MIDUVI)	FIDUNEGOCIOS Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A.	19,271,402

El objetivo de estos fideicomisos es la constitución de un patrimonio autónomo, con el propósito de desarrollar, ejecutar y construir el proyecto inmobiliario de Viviendas de Interés Social, el mismo que se desarrollará en fases y etapas de acuerdo a lo que resuelva el Comité Fiduciarios. Este fideicomiso servirá como un mecanismo idóneo para administrar y canalizar los recursos necesarios para desarrollar el proyecto habitacional.

Las características del fideicomiso es la siguiente:

- Recibir del Constituyente adherente los 208.36 hectáreas aproximadamente de bienes inmuebles ubicados en la parroquia Tarqui, del Cantón Guayaquil.
- Recibir los desembolsos entregados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), proveniente de las aportaciones para el proyecto inmobiliario.
- Entregar los desembolsos a los constituyentes beneficiarios o contratistas de acuerdo al proyecto inmobiliario.
- Retener de los desembolsos a los contratistas el 9.26% para cubrir los costos del fideicomiso.

10. Préstamos

Resumen de acuerdos de los préstamos:

	31 de Diciembre 2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Sobregiro	1,942	268,229
Préstamos bancarios	1,542,164	5,988
	1,544,106	274,217

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Préstamos (continuación)

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Clasificación:		
Corriente	1,541,891	274,217
No corriente	2,215	-
	1,544,106	274,217

Resumen de acuerdos de los préstamos:

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre	
			2013	2012	2013	2012		2013	2012
(US Dólares)									
Préstamos bancarios:									
Banco del Pichincha S. A.	Sobre firma	Mensual	-	11.25%	-	11.29%	Junio 2013	-	5,988
Banco del Pichincha S. A.	Sobre firma	Mensual	11.79%	-	11.20%	-	Enero 2015	27,320	-
Banco del Pichincha S. A.	Sobre firma	Mensual	11.79%	-	11.20%	-	Abril 2014	700,000	-
Banco Internacional S. A.	Sobre firma	Mensual	9.76%	-	9.76%	-	Abril 2014	314,844	-
Banco Internacional S. A.	Sobre firma	Mensual	10.21%	-	9.76%	-	Sept. 2014	500,000	-
								1,542,164	5,988

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
2015	2,215	-
	2,215	-

11. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	5,566,325	4,137,447
Anticipo de clientes	115,779	4,985,589
Beneficios sociales	130,634	49,112
Participación de trabajadores	202,315	104,248
Otras	137,689	60,366
	6,152,732	9,336,762
Clasificación:		
Corriente	6,152,732	4,991,285
No corriente	-	4,345,477
	6,152,732	9,336,762

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios con plazo de hasta 60 días y sin interés.

Las cuentas por pagar anticipos de clientes representan anticipos recibidos de clientes para el desarrollo de las obras contratadas, las que se liquidan con la entrega de planillas, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 y 2012 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	-	-
Provisiones	162,647	104,248
Pagos	(113,535)	-
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	49,112	104,248
Provisiones	811,338	202,315
Pagos	(729,826)	(104,248)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	130,624	202,315

12. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Jubilación patronal - beneficios post empleo	6,616	17,170
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	51,417	13,514
	58,033	30,684

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	-	-
Provisiones	17,170	13,514
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	17,170	13,514
Provisiones	-	37,903
Reversión	(10,554)	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	6,616	51,417

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, por un actuario independiente.

13. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores de locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía tiene cuentas por cobrar con las relacionadas en el área de la construcción las mismas que están en proceso de negociación de entrega de acciones para así dar por concluidas las mismas.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Mercado

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía.

El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precios, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

Riesgo de Tasa de Interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso e el efectivo y sus equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

Riesgo de Liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

Riesgo de Crédito

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, el capital pagado consiste de 1.800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

La estructura accionaria es como sigue:

	% Participación	Valor Nominal		31 de Diciembre	
		Total	Unitario	2013	2012
(US Dólares)					
Hernán Molina Saldaña	60.00%	1.080	1.00	1,080	-
Fausto Benítez Santos	40.00%	720	1.00	720	-
IMPODACO S. A.	99.94%	1.799	1.00	-	1,799
Rosa Becerra Chiriboga	0.06%	1	1.00	-	1
				1,800	1,800

Aportes para Futuro Aumento de Capital

La Compañía recibió de parte de sus accionistas como aportes para futuro aumento de capital bienes inmueble por US\$277,608, un certificado de depósito a plazo por US\$612,098 y mediante compensación de créditos por US\$200,000.

Los accionistas decidieron dejar sin efecto la aportación para futuro aumento de capital efectuada en el año 2012 y retirar sus aportaciones efectuadas en inversiones por US\$612,098, el acta de Junta General de Accionistas se encuentra en proceso de aprobación.

El 11 de Octubre del 2013, la Junta General de Accionista resolvió aumentar el capital mediante la capitalización de utilidades por US\$900,000.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

	2013	2012
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	309,659	53,060
Depreciaciones y amortizaciones	179,590	20,372
Provisión para cuentas dudosas	327,236	-
Gastos legales	108,333	38,412
Provisión para jubilación y desahucio	37,903	30,684
Impuestos y contribuciones	433,674	29,692
Participación de trabajadores	202,315	104,248
Otros	545,108	132,114
	<u>2,143,818</u>	<u>408,582</u>

16. Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (9 de Mayo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
