



AUDITGROUP
Audítores y Consultores

9 de Octubre #100 y Malec3n
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502
Tel3fono: (593-4) 2309024
Telefax: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752
E-mail: jlanota@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.

Introducci3n

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., que comprenden el estado de situaci3n financiera al 31 de Diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ańo terminado en esa fecha, as3 como el resumen de las pol3ticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compańa es responsable de la preparaci3n y presentaci3n razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Informaci3n Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparaci3n de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opini3n sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditor3a. Nuestra auditor3a fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditor3a, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos 3ticos, planifiquemos y realicemos una auditor3a para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditor3a comprende la ejecuci3n de procedimientos para obtener evidencia de auditor3a sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluaci3n de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluaci3n de riesgo, el auditor toma en consideraci3n los controles internos relevantes de la Compańa, para la preparaci3n y presentaci3n razonable de los estados financieros, con el fin de diseńar procedimientos de auditor3a de acuerdo con las circunstancias, pero no con el prop3sito de expresar una opini3n sobre la efectividad del control interno de la Compańa. Una auditor3a tambi3n incluye la evaluaci3n de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, as3 como una evaluaci3n de la presentaci3n general de los estados financieros.



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 2015, 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).

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2015, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2016, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

Audit Group
SC - RNAE No. 640

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota - Socio
RNC No. 33967

1 de Abril del 2016

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos		
Activos corrientes:		
Efectivo en bancos <i>(Nota 3)</i>	6,699,324	844,577
Inversiones financieras <i>(Nota 4)</i>	50,000	407,622
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	16,873,507	15,035,291
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas <i>(Nota 6)</i>	115,000	71,735
Inventarios <i>(Nota 7)</i>	916,637	171,670
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 14)</i>	656,172	1,463,692
Total activos corrientes	25,310,640	17,994,587
Activos no corrientes:		
Inversiones financieras <i>(Nota 4)</i>	-	543,497
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 8)</i>	2,097,390	1,076,609
Propiedad de inversión <i>(Nota 9)</i>	1,341,756	1,399,737
Activos intangibles	6,500	6,500
Otros activos <i>(Nota 10)</i>	1,632,851	409,872
Total activos no corrientes	5,078,497	3,436,215
Total activos	30,389,137	21,430,802
Pasivos y patrimonio		
Pasivos corrientes:		
Préstamos <i>(Nota 11)</i>	2,250,130	1,243,751
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 12)</i>	22,393,780	13,544,992
Obligación por beneficios definidos <i>(Nota 13)</i>	358,575	585,070
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas <i>(Nota 6)</i>	85,802	1,059,557
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 14)</i>	566,395	198,906
Total pasivos corrientes	25,654,682	16,632,276
Pasivos no corrientes:		
Préstamos <i>(Nota 11)</i>	241,014	-
Obligación por beneficios definidos <i>(Nota 13)</i>	183,430	87,952
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas <i>(Nota 6)</i>	727,278	1,814,200
Total pasivos no corrientes	1,151,722	1,902,152
Total pasivos	26,806,404	18,534,428
Patrimonio:		
Capital pagado <i>(Nota 16)</i>	2,300,000	1,200,000
Aportes para futuro aumento de capital <i>(Nota 16)</i>	1,000	400,416
Reserva legal	239,851	124,557
Utilidades retenidas:		
Resultados acumulados	605,292	1,171,401
Otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación de propiedades	436,590	-
Total patrimonio	3,582,733	2,896,374
Total pasivos y patrimonio	30,389,137	21,430,802

Arq. Hernán Molina
Gerente General

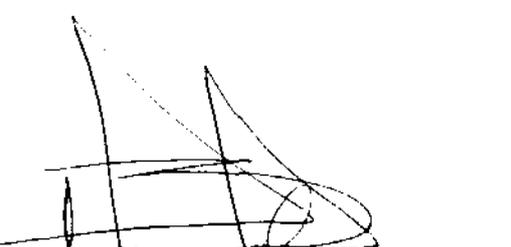
Ver nota adjunta

Ing. Deisy Carreño García
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Por obras	48,204,064	55,593,593
Por servicios	1,577,676	4,112,196
Costos de venta	<u>(47,031,604)</u>	<u>(55,445,006)</u>
	2,750,136	4,260,783
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 17)</i>	(2,126,893)	(2,445,823)
Costos financieros	(329,852)	(666,398)
Reversion de provision para cuentas dudosas <i>(Nota 5)</i>	504,752	-
Otros ingresos	199,588	442,454
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>997,731</u>	<u>1,591,016</u>
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 14)</i>	<u>(392,439)</u>	<u>(419,615)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	<u>605,292</u>	<u>1,171,401</u>

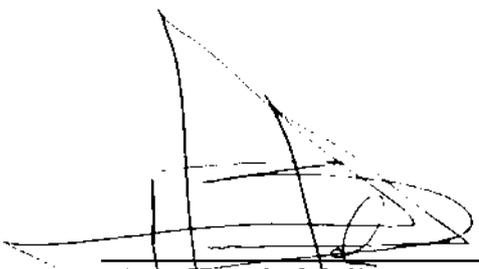

Arq. Hernán Molina
Gerente General

Ver nota adjunta

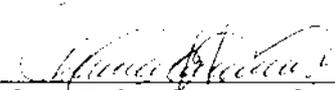

Ing. Deisy Carreño García
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Superávit por Revalorización de Propiedades	Total
	<i>(US Dólares)</i>					
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	1,800	477,607	47,937	1,197,629	-	1,724,973
Aumento de capital <i>(Nota 16)</i>	1,198,200	(77,191)	-	(1,121,009)	-	-
Apropiación	-	-	76,620	(76,620)	-	-
Utilidad neta del año, 2014	-	-	-	1,171,401	-	1,171,401
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	1,200,000	400,416	124,557	1,171,401	-	2,896,374
Devolución de aportes	-	(355,523)	-	-	-	(355,523)
Revalorización de propiedades	-	-	-	-	436,590	436,590
Aumento de capital <i>(Nota 16)</i>	1,100,000	(43,893)	-	(1,056,107)	-	-
Apropiación	-	-	115,294	(115,294)	-	-
Utilidad neta del año, 2015	-	-	-	605,292	-	605,292
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	2,300,000	1,000	239,851	605,292	436,590	3,582,733


Arq. Hernán Molina
Gerente General

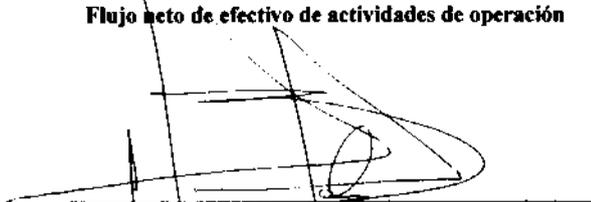
Ver nota adjunta


Ing. Deisy Carreño García
Contadora General

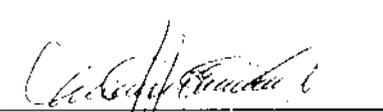
Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
	(US Dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	47,508,713	48,528,637
Pagado a proveedores y empleados	(41,662,109)	(45,514,475)
Efectivo generado por las operaciones	5,846,604	3,014,162
Intereses pagados	(329,852)	(666,398)
Impuesto a la renta pagado	(392,439)	(419,615)
Otros ingresos netos	199,588	442,454
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	5,323,901	2,370,603
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Aumento de inversiones financieras	901,119	(951,119)
Aumento de propiedades y equipos	(745,886)	(1,428)
Aumento en propiedades de inversión	-	(1,047,677)
Aumento en otros activos	(516,257)	(319,872)
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión	(361,024)	(2,320,096)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Sobregiro bancario	(40,189)	38,247
Aumento (disminución) en préstamos a corto y largo plazo	1,287,582	(338,602)
Devolución de aportes para aumento de capital	(355,523)	-
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	891,870	(300,355)
Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos	5,854,747	(249,848)
Efectivo en bancos al principio del año	844,577	1,094,425
Efectivo en bancos al final del año (Nota 3)	6,699,324	844,577
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad neta	605,292	1,171,401
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	314,088	497,646
Reversión de provisión para cuentas dudosas	(504,752)	-
Reversión de beneficios definidos	-	(12,375)
Provisión de beneficios definidos	95,478	42,294
Depreciación de propiedades y equipos	219,676	161,510
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(1,647,552)	(10,595,390)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(43,265)	372,181
Aumento en inventarios	(744,967)	(171,670)
Aumento en activos intangibles	-	(6,500)
Disminución en activos por impuestos corrientes	807,520	117,110
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8,848,788	7,725,209
(Disminución) aumento en obligación por beneficios definidos	(226,495)	252,121
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas	(2,767,399)	2,794,879
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	367,489	22,187
Flujo neto de efectivo de actividades de operación	5,323,901	2,370,603


 Arc. Hernán Molina
 Gerente General

Ver nota adjunta


 Ing. Deisy Carreño García
 Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

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 2015 y 2014, la Compañía mantenía 1.600 y 928 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 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 27 de Marzo del 2016 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>
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%

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 2015.

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 transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en bancos, incluyen los depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Las inversiones financieras se clasifican en activo corriente, excepto aquellos con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como activo no corriente.
- 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.
- Las cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Pasivos Financieros (continuación)

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos, generados por fondos recibidos de bancos locales, y de recursos captados en el mercado de valores por medio de títulos denominados obligaciones financieros, 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.
- Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y no genera interés.

Los préstamos se clasifica en pasivo corriente, excepto aquellas con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como pasivo no corriente.

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 acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Inventarios

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

Terreno y edificios, está registrado a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

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.

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.

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión incluyen terrenos, oficinas y departamentos mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas, se registra al costo menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Oficinas y departamentos, están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a resultados en el momento que son incurridos.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Activos Intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Como parte de los activos intangibles se reconocen las licencias de los programas de cómputo adquiridas que se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo específico. Estos costos se amortizan en 3 años.

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 22% para el 2015 y 2014, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

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 impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

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.

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)

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.

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

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.

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, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

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)

Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (continuación)

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.

Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos

La Compañía opera principalmente con contratos a precios fijos y por administración, si el resultado de un contrato puede ser medido de manera fiable, los ingresos asociados con el contrato de construcción se reconocen con base al avance de las actividades del contrato al final de cada periodo (método de porcentaje de terminación).

El resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando: (i) el ingreso total del contrato puede ser medido de forma fiable, (ii) es probable que los beneficios económicos asociados con el contrato fluyan a la Compañía, (iii) los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, y (iv) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable, por lo que los costos reales incurridos del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas.

Cuando el resultado de una construcción no puede ser medido de forma fiable (principalmente durante las primeras etapas de un contrato), los ingresos del contrato sólo se reconocen en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos (continuación)

Al aplicar el método del porcentaje de terminación, los ingresos reconocidos (como se definen a continuación) corresponden al total de los ingresos del contrato multiplicado por la tasa de terminación real basada en el porcentaje del total de los costos (como se definen a continuación) incurridos a la fecha, frente a los costos estimados totales a incurrir por el contrato.

Los Ingresos del Contrato

Los ingresos del contrato corresponden al importe inicial del ingreso acordado en el contrato y cualquier variación de las actividades acordadas, reclamaciones y pago de incentivos en la medida en que es probable que los ingresos asociados se realicen, y se puedan medir de una manera fiable. Los ingresos facturados por los cuales aún no se ha prestado el servicio de construcción correspondiente se reconocen como ingreso diferido.

Los Costos del Contrato

Los costos del contrato incluyen todos aquellos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato específico incluyen: costos de los sitios de trabajo (incluida la supervisión de la obra), costos de los materiales utilizados en la construcción; los costos de diseño y asistencia técnica que se relaciona directamente con el contrato.

Los Contratos de Administración corresponde a costos y gastos que la Compañía factura al cliente por concepto de reembolsos de gastos, por este servicio la Compañía cobra una Comisión por dirección técnica la cual es reconocida como ingresos una vez que el servicio es prestado.

Los Ingresos por Servicios

Se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Costos y Gastos

Los costos y 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.

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.

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, 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.

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:

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)

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos (continuación)

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

Vida Útil de Propiedades de Inversión

La depreciación es reconocida en resultados en base a la vida útil estimada de cada partida de propiedades de inversión. La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<u>Años de Vida Útil Estimada</u>
Propiedades de inversión	50

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.

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)

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación (continuación)

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	7.16	6.49
Tasa esperada del incremento salarial	40.00	3.50
Tasa de incremento de remuneración	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.

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 representa el superávit por revalorización de terreno que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio según lo requerido por las NIIF. Durante el año terminado el 31 de Diciembre del 2015, se revalorizó las propiedades por US\$ 436,590.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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 de Información Financiera aún no Vigentes

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2015. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

NIIF	Título	
NIC 16 y la NIC 38 - Enmienda - Aclaración de los métodos aceptados de depreciación y amortización		1 de Enero del 2016
NIC 16 y la NIC 41 - Enmienda - Agricultura: Plantas productoras		1 de Enero del 2016
NIC 19 - Beneficios a empleados		1 de Enero del 2016
NIC 27 - Enmienda - Método de la participación en los estados financieros individuales		1 de Enero del 2016
NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos		1 de Enero del 2016
NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar		1 de Enero del 2016
NIIF 10 y la NIC 28 - La venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.		1 de Enero del 2016
NIIF 11 - Enmienda - Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas		1 de Enero del 2016
NIIF 14 - Cuentas de diferimiento de actividades reguladas		1 de Enero del 2016
NIIF 15 - Ingreso de contratos con clientes. Sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31		1 de Enero del 2017
NIIF 9 y la NIC 39 - Instrumentos financieros		1 de Enero del 2018

3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	6,699,324	844,577
	6,699,324	844,577

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Inversiones Financieras

Las inversiones financieras consistan de lo siguiente:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
S&F Partners USA, Inc., inversión a corto plazo con vencimiento en Enero del 2016, sin interés	50,000	-
Notas promisorias emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, con un interés del 6% y con vencimientos hasta Agosto del 2016.	-	951,119
	50,000	951,119
Clasificación:		
Corriente	50,000	407,622
No corriente	-	543,497
	50,000	951,119

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	14,771,186	12,498,159
Provisión para cuentas dudosas	(626,158)	(816,822)
	14,145,028	11,681,337
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	886,109	2,876,908
Empleados	137,752	97,870
Otras	1,704,618	379,176
Total	16,873,507	15,035,291

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 60 días y sin interés. Incluyen US\$4,097,132 de avance de obra que están pendiente de facturar por parte de la Compañía hasta que se apruebe la planilla por parte del fiscalizador de la Obra.

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

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 incluyen principalmente préstamos a terceros que se liquidan en el plazo de un año y no genera interés, incluye US\$626,624 entregados en garantía al Fideicomiso de Garantía por emisión de obligaciones de Constructora y Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre cuentas por cobrar clientes 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:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	(816,822)	(327,236)
Provisión con cargo a resultados	(314,088)	(497,646)
Castigos	-	8,060
Reversion de provisión a otros ingresos	504,752	-
Saldo al final del año	(626,158)	(816,822)

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	10,871,279	6,969,409
Vencidos:		
31 - 60	979,958	997,357
61 - 180	2,022,156	1,596,929
181 - 360	897,793	2,934,464
	14,771,186	12,498,159

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas

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

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2015	2014
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Construdipro Constanti	Relacionada	Ecuador	-	16,735
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	-	25,000
Alteconsa S. A.	Relacionada	Ecuador	-	15,000
Fideicomiso Hotel Aeropuerto	Relacionada	Ecuador	100,000	-
Infinity Company S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	15,000
			115,000	71,735
Por pagar:				
Vicson S. A.	Relacionada	Ecuador	46,732	1,049,105
Estruplan S. A.	Relacionada	Ecuador	-	10,452
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	-	1,814,200
Fideicomiso Acrocity	Relacionada	Ecuador	706,722	-
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	59,627	-
			813,081	2,873,757
Clasificación:				
Corriente			85,802	1,059,557
No corriente			727,278	1,814,200
			813,080	2,873,757

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 el compromiso de compra de oficina en el edificio Aerocity a través del fideicomiso y préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

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)

Durante los años 2015 y 2014 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Avance de obra	-	753,405
Prestación de servicios por dirección técnica	1,370,278	1,405,186

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 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Gerencia. Durante los años 2015 y 2014, 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:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	54,413	98,027
Beneficios definidos	3,000	4,257
	<u>57,413</u>	<u>102,284</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Suministros y materiales para la construcción	916,637	171,670
	<u>916,637</u>	<u>171,670</u>

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, los inventarios no están asignados en garantía.

8. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	2,667,256	1,426,799
Depreciación acumulada y deterioro	(569,866)	(350,190)
	<u>2,097,390</u>	<u>1,076,609</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>					
Costo o valuación:						
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	28,033	143,625	588,714	80,240	584,759	1,425,371
Adiciones	-	1,428	-	-	-	1,428
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	28,033	145,053	588,714	80,240	584,759	1,426,799
Adiciones	-	-	665,539	-	80,347	745,886
Reclasificaciones	-	-	288,685	-	(288,685)	-
Revalorización	37,467	352,583	-	-	-	390,050
Transferencia de propiedad de inversión	-	104,521	-	-	-	104,521
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>65,500</u>	<u>602,157</u>	<u>1,542,938</u>	<u>80,240</u>	<u>376,421</u>	<u>2,667,256</u>
Depreciación acumulada y deterioro:						
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	-	(30,621)	(85,487)	(12,704)	(59,868)	(188,680)
Gastos por depreciación	-	(7,253)	(86,610)	(8,024)	(59,623)	(161,510)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	-	(37,874)	(172,097)	(20,728)	(119,491)	(350,190)
Gastos por depreciación	-	(9,400)	(130,985)	(8,024)	(71,267)	(219,676)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>-</u>	<u>(47,274)</u>	<u>(303,082)</u>	<u>(28,752)</u>	<u>(190,758)</u>	<u>(569,866)</u>
Saldos netos al 31 de Diciembre del 2014	28,033	107,179	416,617	59,512	465,268	1,076,609
Saldos netos al 31 de Diciembre del 2015	<u>65,500</u>	<u>554,883</u>	<u>1,239,856</u>	<u>51,488</u>	<u>185,663</u>	<u>2,097,390</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Propiedades y Equipos (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, existen propiedades y equipos asignados en garantías que garantizan contratos de obra por US\$2,217,054 (US\$351,660 en el 2014).

9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión están constituidos como sigue:

	<u>Terreno y Edificio</u>	<u>Oficinas</u>	<u>Departamento</u>	<u>Total</u>
	<i>(US Dólares)</i>			
Costo o valuación:				
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	1,049,105	265,185	85,447	1,399,737
Revalorización	-	26,171	20,369	46,540
Transferencia a propiedades y equipos	-	(104,521)	-	(104,521)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>1,049,105</u>	<u>186,835</u>	<u>105,816</u>	<u>1,341,756</u>

10. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Fideicomiso Mercantil Aerocity I	-	409,872
Fideicomiso Mayorca	233,333	-
Cesión de derechos a SCARFYNG	404,872	-
Anticipo en compra de oficina Aerocity	994,646	-
	<u>1,632,851</u>	<u>409,872</u>

Al 31 de Diciembre del 2014, Fideicomiso Mercantil Aerocity I, representa aporte al fideicomiso sin fecha de vencimiento y sin interés. En Diciembre del 2015 se efectuó una cesión de derechos a favor de SCARFYNG.

11. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Préstamos (continuación)

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Sobregiro	-	40,189
Préstamos	2,380,965	1,203,562
Intereses por pagar	110,179	-
	2,491,144	1,243,751
Clasificación:		
Corriente	2,250,130	1,243,751
No corriente	241,014	-
	2,491,144	1,243,751

Resumen de acuerdos de los préstamos:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco del Pichincha C. A.:		
Préstamos sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Junio del 2016 e interés de hasta 8.95% (8.16% hasta 11.79% en el 2014)	487,422	1,203,562
Nota promisorias emitida por el Banco del Pichincha Miami, Florida, con vencimiento en Febrero del 2016, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	914,000	-
Banco Internacional:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2016 e interés de hasta 9.76%	86,744	-
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2018 e interés del 9.76%	48,923	-
Banco Bolivariano S. A.:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Junio del 2017 e interés de hasta 11.83%	88,080	-
BBP BANK S. A.:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos hasta Noviembre del 2016 e interés de hasta 5.13%	512,269	-
Emisión de obligaciones:		
Primera Emisión:		
Clase A, con vencimientos hasta Octubre del 2019 e interés del 8% pagaderos el capital e intereses trimestralmente	243,527	-
	2,380,965	1,203,562
	(2,139,951)	(1,203,562)
Porción corriente	241,014	-

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

11. Préstamos (continuación)

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
2017	116,512	-
2018	68,475	-
2019	56,027	-
	<u>241,014</u>	-

Emisión de obligaciones, corresponde a títulos valores representado por obligaciones colocadas en el Mercado de Valores, aprobadas mediante resolución de la Intendencia de Mercado de Valores No. SCVS-INMV-DNAR-15-0001102 por US\$3,000,000 garantizada con activos de libres disponibilidad de la Compañía y un Fideicomiso en Garantía cuyo beneficiario principal es el representante de los obligacionistas, este Fideicomiso debe mantener activos totales que totalicen el 1,25% del valor colocado, a la fecha el Fideicomiso mantiene activos por US\$3,393,395 de este total Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., aportó US\$626,624 la diferencias fue aportada por compañías relacionadas (*Ver Nota 5*).

12. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

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

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	4,965,633	4,942,637
Anticipo de clientes	17,265,682	8,565,061
Otras	162,465	37,294
	<u>22,393,780</u>	<u>13,544,992</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios con plazo de hasta 90 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	182,505	304,302
Participación de trabajadores	176,070	280,768
	358,575	585,070
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	17,972	6,616
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	165,458	81,336
	183,430	87,952

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	130,634	202,315
Provisiones	1,524,623	280,768
Pagos	(1,350,955)	(202,315)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	304,302	280,768
Provisiones	1,177,918	176,070
Pagos	(1,299,715)	(280,768)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	182,505	176,070

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)

13. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desahucio
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	6,616	51,417
Provisiones	-	42,294
Reversión	-	(12,375)
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	6,616	81,336
Provisiones	11,356	84,122
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	17,972	165,458

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por un actuario independiente.

14. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	559,033	294,083
Impuesto al valor agregado	97,139	1,169,609
	656,172	1,463,692
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	566,395	119,520
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	-	79,386
	566,395	198,906

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	392,439	419,615
Pagos	(392,439)	(419,615)
Saldo al final del año	-	-

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	392,439	419,615
Gasto del impuesto diferido	-	-
	<u>392,439</u>	<u>419,615</u>

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	997,731	1,591,016
Más (menos) partidas de conciliación:		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(550,758)	-
Participación de trabajadores atribuible al ingreso no objeto de impuesto a la renta	82,614	-
Gastos no deducibles	371,377	795,536
Utilidad gravable	<u>900,964</u>	<u>2,386,552</u>
Utilidad a reinvertir	790,733	1,054,261
Tasa de impuesto	12%	12%
Impuesto a la renta	<u>94,888</u>	<u>126,511</u>
Utilidades no reinvertidas	110,231	1,332,291
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>24,251</u>	<u>293,104</u>
Impuesto a la renta por pagar	119,139	419,615
Impuesto a la renta mínimo	392,439	291,130
Impuesto a la renta causado	<u>392,439</u>	<u>419,615</u>
Retenciones en la fuente	<u>(392,439)</u>	<u>(491,615)</u>
	-	-

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa de impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año.

Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

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

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias

Las principales reformas en materia tributaria son las siguientes:

Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)

- Las inversiones de las asociaciones público-privadas, podrán obtener las exenciones al Impuesto a la Renta (IR), al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), a los tributos al impuesto al comercio exterior y más beneficios previstos en la Ley de Régimen tributario Interno (LRTI), una vez que estas cumplan con los requisitos previstos en la LOIAPP.
- Las personas naturales o jurídicas que suscriban contratos de ingeniería, procura y construcción ("IPC") con operadores o administradores de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE), gozarán de los mismos beneficios que los contratantes en materia de importaciones.
- Las importaciones realizadas por las asociaciones público-privadas estarán exentas del pago de todos los tributos al comercio exterior, excepto las tasas por servicios aduaneros.
- Para efectos del cálculo del Impuesto a las Tierras Rurales ubicadas en la Región Amazónica y zonas similares definidas por el Ejecutivo, se ha establecido un límite de 70 hectáreas no gravadas para el año 2017, reduciéndose 10 hectáreas anuales hasta llegar a un límite de 50 hectáreas no gravadas en el año 2019 en adelante.

Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

- Están exentos del IR las personas naturales y sociedades, por los rendimientos y beneficios por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija, que se negocien a través de las Bolsas de Valores del país que se efectúen a partir del 01 de Enero de 2016, a un plazo de 360 días calendario y permanecer en posesión del tenedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua.
- Están exentas del IR, las rentas originadas en títulos representativos de obligaciones de 360 días calendario.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)

- También están exentas del IR las utilidades que perciban las sociedades, y las personas naturales provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, hasta por un monto anual de una fracción básica gravada con tarifa cero del pago del IR.
- Exoneración del IR por 10 años a la sociedades que se creen o estructuren en el Ecuador para el desarrollo de proyectos públicos en asociaciones público-privadas, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales. Esta exención es aplicable también a los dividendos o utilidades relacionadas con estos proyectos, sin importar el domicilio de beneficiario.
- Son deducibles y no son sujetos a retención en la fuente los pagos efectuados al exterior originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador, siempre y cuando se registren y no excedan la tasa máxima referencial establecida por el respectivo organismo competente. En caso de exceder dicha tasa, se deberá efectuar la retención en la fuente equivalente a la tarifa general de IR de sociedades sobre dicho exceso.
- Cuando los pagos por concepto de intereses son efectuados a entidades diferentes a las anteriormente mencionadas, se deberá efectuar la retención en la fuente equivalente a la tarifa general de IR de sociedades, cualquiera sea la residencia del financista.
- Se establecen las condiciones para que la enajenación de derechos representativos de capital pueda ser considerada como una enajenación indirecta y por tanto se incurra en la obligación de liquidar y pagar el IR.
- Se establece con IVA 0% a la adquisición de oro por parte del Banco Central del Ecuador (BCE), y a partir del 1 de Enero del 2018 para los titulares de concesiones mineras o personas naturales o jurídicas que cuenten con una licencia de comercialización.
- Las sociedades creadas para el desarrollo de proyectos públicos bajo la modalidad de asociación público-privada actuarán como agentes de retención de IVA en los mismos términos y bajo los mismos porcentajes que las empresas públicas.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)

- El reintegro del IVA será aplicable para los contribuyentes que efectúen exportaciones mineras, por el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios desde el 1 de Enero de 2018 en adelante.
- Se extiende a dos años más, la rebaja del 50% del Impuesto a la Contaminación Vehicular.

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria el Ecuador

- Estarán exonerados de ISD, entre otros:
 - Los pagos realizados al exterior por concepto de amortización de capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días calendario o más, vía crédito, depósito, compra-venta de cartera, compra-venta de títulos en el mercado de valores, que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas, este beneficio no aplica para créditos entre relacionadas ubicadas en paraísos fiscales.
 - Pagos por importaciones efectuados por administradores y operadores de ZEDES.
 - Los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo realizados con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional, y cuyo plazo mínimo será el señalado por el Comité de Política Tributaria, efectuados por personas naturales o jurídicas, bajo las condiciones que establezca el Comité de Política Tributaria.
 - Están exentos del ISD los pagos al exterior que efectúen las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo y ejecución de proyectos públicos en APP, por los siguientes conceptos:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria el Ecuador (continuación)

- Importaciones (cualquiera sea el régimen de importación)
- Servicios
- Financiamiento
- Dividendos o utilidades (sin perjuicio de donde tengan su domicilio fiscal los beneficiarios)
- Por adquisición de acciones, derechos o participaciones de la sociedad estructurada para la ejecución de un proyecto público en la modalidad APP.

Otras Reformas

- Se ratifica la Codificación de la Ley del Sistema Hospitalario Docente de la Universidad de Guayaquil, con lo cual se corrobora la vigencia del impuesto del 2 por mil.
- Costos y gastos deducibles, para la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, no se considerará la figura de “reverso de gastos no deducibles”. Es decir, que aquellos gastos que fueron considerados como no deducibles, para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, debido a que no existen disposiciones en la normativa tributaria vigente que prevea la aplicación de la figura de reverso de gastos no deducibles.
- Se reconoce la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 1 de Enero del 2015. Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados en cumplimiento con la normativa tributaria y a la técnica contable se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación. Los activos y pasivos deberán ser reconocidos contablemente en el estado de situación financiera, en una cuantía correcta y en el momento adecuado, respetando la norma tributaria vigente y las normas contables.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Reformas Tributarias (continuación)

Otras Reformas (continuación)

- Los créditos no comerciales a partes relacionadas se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación, se considera créditos no comerciales siempre que éstas no destinen dichos recursos para el financiamiento de sus actividades comerciales o empresariales.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las Compañías que mantengan activos revaluados, no considerarán para efectuar dicho cálculo, el valor del revalúo efectuado, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.
- La base para el cálculo del IVA por autoconsumos y transferencia a título gratuito, será el precio de comercialización o venta.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

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

	31 de Diciembre del 2014	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2015
Activo por impuesto diferido:			
Gastos por beneficios definidos	1,455	(1,455)	-
	<u>1,455</u>	<u>(1,455)</u>	<u>-</u>

Los activos por impuestos diferidos no fueron reconocidos respecto de estas partidas debido a que la compañía tiene la incertidumbre en el uso de sus beneficios.

15. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento instituciones financieras, 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

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.

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

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.

16. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el capital pagado consiste de 2.300.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00 (1.200.000 acciones en el 2014).

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal		Unitario	31 de Diciembre	
	2015	2014	2015	2014		2015	2014
Hernán Molina Saldaña	5.00%	5.00%	115.000	60.000	1.00	115.000	60.000
SCARFYNG S.A.	95.00%	95.00%	2.185.000	1.140.000	1.00	2.185.000	1.140.000
	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>	<u>2.300.000</u>	<u>1.200.000</u>		<u>2.300.000</u>	<u>1.200.000</u>

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 25 de Agosto del 2015, la Compañía aumentó el capital pagado mediante la capitalización de utilidades por US\$1,056,107 y reserva legal por US\$43,893. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Octubre del 2015.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

16. Patrimonio (continuación)

Aportes para Futuro Aumento de Capital

Al 31 de Diciembre del 2015, los accionistas decidieron dejar sin efecto la aportación para futuro aumento de capital efectuada en el año 2012 y retirar sus aportaciones efectuadas por US\$399,416.

17. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	581,550	313,369
Depreciaciones y amortizaciones	219,676	161,142
Provisión para cuentas dudosas	314,088	497,646
Gastos legales	-	67,183
Provisión para jubilación y desahucio	89,759	42,294
Impuestos y contribuciones	424,918	482,369
Honorarios y capacitaciones	29,915	134,619
Suministros	29,316	32,153
Participación de trabajadores	176,070	280,768
Otros	261,601	434,280
	2,126,893	2,445,823

18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.16.0001272 de Marzo 16 del 2016, la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, resuelve conceder prórroga de la oferta pública de los valores emitidos por la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A. hasta Octubre 21 del 2016 por los valores no colocados