

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015

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, Ciudadela Bahía Norte Mz. 57 Solar 1 Edificio Sky Building 6to. Piso

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantenía 2.194 y 1.600 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 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 15 de marzo del 2017 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 marzo del año 2000 adoptó el dólar de E.U.A. como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

<u>31 de diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4.16%

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 2016.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Moneda Funcional

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.

Toda la información es presentada sin centavos y redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

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.

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)

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.

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 bancos, incluyen los depósitos en bancos locales que no generan intereses, 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 intereses.
- Las cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin 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)

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, 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, que se realizan con condiciones de créditos normales, 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.

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 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.

Seguros Pagados por Anticipado

Los seguros pagados por adelantado se registran al costo y se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato en 12 meses.

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos (continuación)

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.

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.

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

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Deterioro del Valor de los Activos

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo). Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados del período, si el valor en libros del activo o su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

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.

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 2016 y 2015, 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.

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 Diferido (continuación)

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.

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, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

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 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.

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

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, aporte patronal, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc, estipulados en el Código de Trabajo del Ecuador, son medidos sobre bases no descontadas y se reconocen en resultados del periodo a medida que el servicio relacionado se provee.

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 periodos 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.

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)

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.

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.

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)

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 reclamos e incentivos monetarios 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 anticipos recibidos de clientes.

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 corresponden 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.

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Costos Financieros

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

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:

Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

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)

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)

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.

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

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)

	31 de diciembre	
	2016	2015
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	7.32	7.16
Tasa esperada del incremento salarial	4.00	4.00
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

La Compañía en el año 2016 aplicó por primera vez la enmienda de la NIC 19, efectiva para periodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2016. La enmienda clarifica que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios definidos post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para estos títulos, se utilizará el rendimiento (al final del periodo sobre el que se informa) de los bonos emitidos por el gobierno denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo. Este impacto fue determinado como no significativo.

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 periodo 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 periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

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.

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

Las normas y modificaciones efectivas para los períodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2016 y que se mencionan a continuación, no tuvieron un impacto en los estados financieros de la compañía.

- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos – Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
- Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Enmienda a la NIC 16 y NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras
- Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación
- Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
- Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de la consolidación.

La compañía no ha adoptado anticipadamente cualquier otra norma, interpretación o modificación que se haya emitido, pero que aún es efectiva.

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

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

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera aún no Vigentes (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de enero del 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuestos a las ganancias – Reconocimientos de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero del 2017
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero del 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero del 2019

La Gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	7,453,236	6,699,324
	7,453,236	6,699,324

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

4. Inversiones Financieras

Las inversiones financieras consistían de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos:		
Inversión de fondo real, con una tasa de interés variable y vencimiento indefinido.	500,000	-
Inversión administrado flexible 30-60, con una tasa de interés variable y vencimiento indefinido.	500,000	-
S&F Partners USA, Inc., inversión a corto plazo con vencimiento en enero del 2016, sin interés	-	50,000
	1,000,000	50,000

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	16,554,465	14,771,186
Provisión para cuentas dudosas	(1,242,032)	(626,158)
	15,312,433	14,145,028
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	1,570,486	886,109
Empleados	123,197	137,752
Otras	1,930,542	1,704,618
Total	18,936,658	16,873,507

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 60 días y sin interés. Incluyen US\$2,950,069 (US\$4,097,132 en el 2015) 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

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

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\$256,785 (US\$626,624 en el 2015) 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:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Saldo al principio del año	(626,158)	(816,822)
Provisión con cargo a resultados	(937,580)	(314,088)
Castigos	321,706	-
Reversión de provisión a otros ingresos	-	504,752
Saldo al final del año	(1,242,032)	(626,158)

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

	31 de diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Por vencer	12,449,789	10,871,279
Vencidos:		
31 - 60	1,592,338	979,958
61 - 180	1,409,776	2,022,156
181 - 360	1,102,562	897,793
	16,554,465	14,771,186

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 accionista, parte y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de diciembre	
			2016	2015
			(US Dólares)	
Por cobrar:				
Scarfyng S. A.	Accionita	Ecuador	120,000	-
Netusme S. A.	Relacionada	Ecuador	22,549	-
Fideicomiso Hotel Aeropuerto	Relacionada	Ecuador	20,000	100,000
Infinity Company S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	15,000
			<u>177,549</u>	<u>115,000</u>
Por pagar:				
Vicson S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	46,732
Fideicomiso Aerocity	Relacionada	Ecuador	-	706,722
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	-	59,627
Plaza Proyecta	Relacionada	Ecuador	60,000	-
			<u>75,000</u>	<u>813,081</u>
Clasificación:				
Corriente			60,000	85,802
No corriente			15,000	727,278
			<u>75,000</u>	<u>813,080</u>

Las cuentas por cobrar a accionista, parte y 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.

Durante los años 2016 y 2015 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

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)

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Prestación de servicios por dirección técnica	-	1,370,278
Préstamos	377,585	-
Compras	424,654	-
Ventas	800,000	-

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015, 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:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	19,200	54,413
Beneficios definidos	3,932	3,000
	<u>23,132</u>	<u>57,413</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	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Suministros y materiales para la construcción	335,972	916,637
Maquinarias para la venta	785,770	-
	1,121,742	916,637

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios no están asignados en garantía.

8. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	3,358,214	2,667,256
Depreciación acumulada y deterioro	(763,884)	(569,866)
	2,594,330	2,097,390

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Cómputo	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
Costo o valuación:							
Saldos al 31 de diciembre del 2014	28,033	145,053	588,714	584,759	80,240	-	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	65,500	602,157	1,542,938	376,421	80,240	-	2,667,256
Adiciones	-	1,023,838	96,268	-	84,498	3,554	1,208,158
Transferencia a propiedad de inversión	-	(392,157)	-	-	-	-	(392,157)
Reclasificaciones	-	-	(9,000)	9,000	-	-	-
Bajas	-	-	-	(40,607)	(80,240)	-	(120,847)
Transferencias a gastos	-	(2,002)	-	-	-	(2,194)	(4,196)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	65,500	1,231,836	1,630,206	344,814	84,498	1,360	3,358,214

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

8. Propiedades y Equipos (continuación)

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Cómputo	Total
	(US Dólares)						
Depreciación acumulada y deterioro:							
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	(37,874)	(172,097)	(119,491)	(20,728)	-	(350,190)
Gastos por depreciación	-	(9,400)	(130,985)	(71,267)	(8,024)	-	(219,676)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	(47,274)	(303,082)	(190,758)	(28,752)	-	(569,866)
Gastos por depreciación	-	(12,479)	(165,924)	(68,062)	(8,024)	-	(254,489)
Bajas	-	-	-	24,364	36,107	-	60,471
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(59,753)	(469,006)	(234,456)	(669)	-	(763,884)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	65,500	554,883	1,239,856	51,488	185,663	1,360	2,097,390
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	65,500	1,172,083	1,161,200	110,358	83,829	1,360	2,594,330

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, existen propiedades y equipos asignados en garantías que avalan contratos de obra por US\$755,317 (US\$2,217,054 en el 2015).

9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Costo o valuación	1,733,913	1,341,756
Depreciación acumulada y deterioro	(64,760)	-
	1,669,153	1,341,756

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terreno y Edificio	Oficinas	Departamento	Total
	(US Dólares)			
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	1,049,105	186,835	105,816	1,341,756
Transferencia de propiedades y equipos	-	-	392,157	392,157
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,049,105	186,835	497,973	1,733,913

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Propiedades de Inversión (continuación)

	Terreno y Edificio	Oficinas	Departamento	Total
	(US Dólares)			
Depreciación acumulada y deterioro:				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	-	-	-
Gastos por depreciación	(52,455)	(8,033)	(4,272)	(64,760)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	(52,455)	(8,033)	(4,272)	(64,760)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	1,049,105	186,835	105,816	1,341,756
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	996,650	178,802	493,701	1,669,153

Al 31 de diciembre del 2016, existen propiedades asignadas en garantías que respaldan obligaciones financieras por US\$1,049,105. (Ver Nota 11)

10. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	31 de diciembre 2016	2015
	(US Dólares)	
Inversión Cartera Mallorca	1,560,948	-
Inversiones Seguro Colón	452,500	-
Fideicomiso Bosques Ceibos	368,284	-
Fideicomiso Mallorca	712,000	233,333
Cesión de derechos a SCARFYNG	-	404,872
Anticipo en compra de oficina Aerocity	-	994,646
	3,093,732	1,632,851

Al 31 de diciembre del 2016, inversión cartera Mallorca, representa compra de cartera de villas del Fideicomiso Mallorca para continuar con la construcción de viviendas. Esta cartera fue vendida al ISSPOL. (Ver Nota 12)

Al 31 de diciembre del 2015, 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.

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

11. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente

	31 de diciembre 2016	2015
	(US Dólares)	
Préstamos	4,931,894	2,380,965
Intereses por pagar	41,628	110,179
	4,973,522	2,491,144
Clasificación:		
Corriente	3,290,911	2,250,130
No corriente	1,682,611	241,014
	4,973,522	2,491,144

Resumen de acuerdos de los préstamos:

	31 de diciembre 2016	2015
	(US Dólares)	
Banco del Pichincha C. A.:		
Préstamos sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta mayo del 2017 e interés de hasta 8.95%	356,501	487,422
Banco del Pichincha C. A. Miami Agency:		
Nota promisorio con vencimiento en febrero del 2017, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	914,000	914,000
Nota promisorio con vencimiento en octubre del 2017, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	800,000	-
Banco Internacional:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta enero del 2017 e interés de hasta 8.95% (9.76% en el 2015)	69,425	86,744
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta marzo del 2018 e interés del 9.76%	28,494	48,923
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta octubre del 2022 e interés del 8.95%	492,080	-
Banco Bolivariano S. A.:		
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta junio del 2017 e interés de hasta 11.83%	31,493	88,080
BBP BANK S. A.:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos hasta noviembre del 2017 e interés de hasta 5.13%	512,269	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	1,727,632	243,527
	4,931,894	2,380,965
Porción corriente	(3,249,283)	(2,139,951)
	1,682,611	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:

	2016	2015
	(US Dólares)	
2017	-	116,512
2018	603,491	68,475
2019	604,247	56,027
2020	286,309	-
2021	94,358	-
2022	94,206	-
	1,682,611	241,014

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\$256,785 (US\$626,624 en el 2015) 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:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Proveedores	6,553,152	4,965,633
Anticipos	17,190,978	17,265,682
Otras	75,997	162,465
	23,820,127	22,393,780
Clasificación:		
Corriente	22,247,257	2,250,130
No corriente	1,572,870	241,014
	23,820,127	2,491,144

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

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

Anticipos representan principalmente la venta de cartera Mallorca al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL, con vencimiento en septiembre de 2017 e interés del 9%, éste préstamo está respaldado por activos del Fideicomiso Cartera Mallorca. Además incluye anticipos recibidos de clientes para el desarrollo de las obras contratadas, las que se liquidan con la entrega de planillas y emisión de facturas, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

13. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	171,673	182,505
Participación de trabajadores	364,551	176,070
	536,224	358,575
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	74,339	17,972
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	153,848	165,458
	228,187	183,430

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
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
Provisiones	1,393,821	364,551
Pagos	(1,404,653)	(176,070)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	171,673	364,551

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 2014	6,616	81,336
Provisiones	11,356	84,122
Saldo al 31 de diciembre del 2015	17,972	165,458
Provisiones	10,932	151,666
Pagos	-	(1,721)
Ganancias actuariales	45,435	(161,555)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	74,339	153,848

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	512,626	559,033
Impuesto al valor agregado	23,886	97,139
	536,512	656,172
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	1,964,304	566,395
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	197,085	-
	2,161,389	566,395

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	651,403	392,439
Pagos	(651,403)	(392,439)
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:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Gasto del impuesto corriente	454,356	392,439
Gasto del impuesto diferido	197,047	-
	<u>651,403</u>	<u>392,439</u>

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

	2016	2015
	(US Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,065,789	997,731
Más (menos) partidas de conciliación:		
Dividendos exentos	(86,068)	-
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	(550,758)
Participación de trabajadores atribuible al ingreso no objeto IR	-	82,614
Gastos no deducibles	968,293	371,377
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	12,910	-
Diferencia temporarias:		
Ingresos no sujetos a IR por planillas no certificadas	(2,950,069)	-
Costos y gastos atribuibles a ingresos no sujetos	1,896,341	-
Part. trab. atribuible a planillas no certificadas	158,059	-
Utilidad grabable	<u>2,065,255</u>	<u>900,964</u>
Utilidad a reinvertir	-	790,733
Tasa de impuesto	12%	12%
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>94,888</u>
Utilidades no reinvertidas	2,065,255	110,231
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>454,356</u>	<u>24,251</u>
Impuesto a la renta por pagar	454,356	119,139
Impuesto a la renta mínimo	360,511	392,439
Impuesto a la renta causado	<u>454,356</u>	<u>392,439</u>
Retenciones en la fuente	<u>(454,356)</u>	<u>(392,439)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

14. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

En julio del 2016, la Compañía efectuó una sustitutiva del Impuesto a la Renta del 2015, por haber utilizado la reducción de 10 puntos sobre el monto reinvertido y no haber cumplido con el aumento de capital y adquirir bienes productivos nuevos.

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 publicadas durante el 2016 son como sigue:

- Devolución de 2 puntos porcentuales del IVA pagados en transacciones realizadas con dinero electrónico, 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones realizadas con tarjetas de débito y crédito.
- Se dispuso el monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los convenios para evitar la doble imposición en US\$ 223,400 para el 2016. De superarse ese importe, el beneficio se realizara mediante el mecanismo de devolución no se requiere la certificación de los auditores independientes a efectos de comprobar la pertinencia del gasto por la aplicación de convenios.
- Se modifican las exoneraciones del impuesto a las salidas de divisas como sigue:
 - Las divisas que porten los ciudadanos hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general
 - Transferencia hasta tres salarios básicos unificados del trabajador en general por mes; y
 - Pagos mediante tarjetas de crédito o de débito hasta US\$ 5,000
- Se crearon las contribuciones solidarias sobre las remuneraciones, patrimonio, utilidades; así como de inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de mayo 20, del 2016, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del impuesto a la renta durante 5 años.
- Los empleados tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina pre pagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definidos por la Administración Tributaria.
- Están obligados a presentar el anexo de participes, socios, miembros del directorio y administradores, las sociedades, las sucursales de sociedades extranjeras residentes en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

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

	31 de diciembre del 2015	Cargo (abono) al Estado de Resultados (US Dólares)	31 de diciembre del 2016
Pasivo por impuesto diferido:			
Ingresos por obras no facturadas	-	197,047	197,047
	-	197,047	197,047

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.

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de Mercado (continuación)

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.

16. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital pagado consiste de 2.300.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00

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

16. Patrimonio (continuación)

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad		% Participación		Valor Nominal		Unitario	31 de diciembre	
		2016	2015	2016	2015		2016	2015
(US Dólares)								
Hernán Molina Saldaña SCARFYNG S.A.	Ecuatoriana	5.00%	5.00%	115,000	115,000	1.00	115,000	115,000
	Ecuatoriana	95.00%	95.00%	2,185,000	2,185,000	1.00	2,185,000	2,185,000
		100.00%	100.00%	2,300,000	2,300,000		2,300,000	2,300,000

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.

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.

Dividendos

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada con fecha 4 de abril del 2016 y se aprobó el pago de dividendos por US\$517,267 correspondientes al ejercicio del año 2015.

17. Ingresos por Obras

Los ingresos por obras consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	(US Dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	52,176,094	43,916,232
Costos incurridos en el contrato y ganancia menos pérdidas reconocidas hasta la fecha	51,390,333	40,553,570
Anticipos recibidos	15,618,108	15,823,017
Importe bruto adeudado por los clientes por el trabajo ejecutado ‘ presentado como un activo	13,533,586	10,674,054

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

18. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	468,622	581,550
Depreciaciones y amortizaciones	321,416	219,676
Provisión para cuentas dudosas	937,580	314,088
Gastos legales	346,239	-
Provisión para jubilación y desahucio	143,740	89,759
Impuestos y contribuciones	162,638	424,918
Honorarios y capacitaciones	228,216	29,915
Suministros	20,358	29,316
Participación de trabajadores	364,551	176,070
Otros	625,915	261,601
	<u>3,619,275</u>	<u>2,126,893</u>

19. Contratos de Construcción Relevantes

Multiparques de Ecuador

En octubre de 2016, la Compañía suscribió con China Camc Engineering Co., Ltd. (“el Contratante”) un contrato de precio fijo para la construcción integral de Multiparques Ecuador (“el Proyecto”) que comprenden: “Parque Infantil La Atarazana, Parque Urbano Machala, Polideportivo Tipo B y Coliseo 3000 en la Ciudad de Machala, Complejo Deportivo del Sur Ramón Unamuno, Equipamiento Deportivo el Juncal y Equipamiento Deportivo Toctiuco”. La construcción se efectuará de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas, e incluye el suministro de todos los equipos y maquinarias requeridas y materiales necesarios. El plazo de ejecución es de 6 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del proyecto es de US\$22,965,272.60 más IVA y se entregará un anticipo del 40% por US\$9,186,109.04. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato es de US\$2,296,527.26

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. Contratos de Construcción Relevantes (continuación)

Centro de Atención Ciudadana de Milagro. CAC Milagro

En septiembre de 2016, la Compañía suscribió con Empresa de Transformación Agraria S. A. ("el Contratante") un contrato de precio fijo para la construcción integral de Centro de Atención Ciudadana de Milagro ("el Proyecto"). La construcción se efectuará de acuerdo a oferta, planos, especificaciones técnicas generales y particulares. El plazo de ejecución es de 138 días contados desde la entrega del anticipo y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del proyecto es de US\$17,460,430.70 más IVA y se entregará un anticipo del 50% US\$8,730,215.35. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato es de US\$2,387,693.79

20. Resumen de Garantías Otorgadas

Al 31 de diciembre de 2016, Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., entregó las siguientes garantías:

Nombre	Descripción de la garantía
Banco Internacional S. A.	- Oficinas Edificio Sky Building valoradas en US\$950,319 - Vía Hipódromo Buijo Lotización valorada en US\$253,130 - Mitsubishi Montero Año 2015 valorado en US\$89,990
BBP Bank	- Certificados de depósito de una compañía relacionada por un total de US\$569,188
Banco Pichincha C. A.	- Hipotecas por US\$451,003
Seguros Equinoccial S. A.	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$2,150,117 - Buen uso de anticipo US\$5,913,247
Seguros Oriente	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$599,056 - Buena calidad de materiales US\$390,533
Seguros Colón	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$1,666,626 - Buen uso de anticipo US\$9,183,109

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

20. Resumen de Garantías Otorgadas (continuación)

Nombre	Descripción de la garantía
Seguros Confianza	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$1,004,601 - Buen uso de anticipo US\$1,142,420
AIG Metropolitana	- Responsabilidad Civil US\$10,000
LLS Seguros	- Accidentes personales US\$8,000
ACE Seguros	- Responsabilidad Civil US\$10,000 - Accidentes personales US\$8,000

La gerencia de la Compañía no espera surjan pasivos relacionados con estas garantías.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.