

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Emisión de obligaciones

La Compañía en años anteriores ha realizado varias emisiones de obligaciones a través del mercado de valores, manteniendo al 31 de diciembre del 2017 aproximadamente US\$1,250,603 de valores por pagar. *Ver Nota 11*

A efectos de estas emisiones, la Compañía tuvo que someterse a una calificación por parte de una empresa calificadora de riesgos. Al 31 de diciembre del 2017 mantiene una calificación de "A".

Situación económica del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación de petróleo, principal fuente de ingreso del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando estas situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otra medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado impactos significativos en sus operaciones

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 2017.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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.

Al final de cada periodo 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)

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 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.

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

- 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 clasifican en pasivo corriente, excepto aquellas con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifican 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.

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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)

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 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 periodo, 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 periodo corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el 2017 y 2016, 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 la 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el periodo 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 periodo, 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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.

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 periodo 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, pagadera 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 periodo actual y periodos pasados.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (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 período (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)

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 periodos con los cuales se relacionan.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

Juicios y Estimaciones Contables

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

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del periodo en el cual ocurrió el cambio.

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	
	<u>Mínima</u>	<u>Máxima</u>
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)

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:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	7.24	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

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

La Compañía en el año 2016 aplicó por primera vez la enmienda de la NIC 19, efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2017. 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 período 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 período 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 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 2016, 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

Normas Internacionales de Información Financiera

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 del 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIF 16 - Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIF 1 Adopción por primera vez de las NIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez.	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos- Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIF 9 Instrumentos financieros con la NIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIF 4	1 de enero de 2018
CINIF 22- Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIF 23- Incertidumbre sobre los tratamientos de los impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIF 2- Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

Los aspectos más relevantes de la NIF 9 y NIF 15 se detallan a continuación:

NIF 9 – Instrumentos Financieros

La NIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

La Compañía espera adoptar esta nueva norma en la fecha de vigencia requerida. La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIF 9 para la clasificación, medición y deterioro de sus instrumentos financieros.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Acuerdos con Clientes

NIIF 15 establece que los ingresos se reconocen en una cantidad que refleja la consideración a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia hacia el cliente de bienes o servicios.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

1).- Identificar el contrato con el cliente; 2).- Identificar las obligaciones de desempeño del contrato; 3).- Determinar el precio de la transacción; 4).- Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y, 5).- Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Durante el año 2017, la Compañía realizó la evaluación de impactos por la aplicación de esta norma. La Compañía no espera un impacto significativo en sus estados financieros producto de la implementación de los requisitos de NIIF 15 para la venta de inventarios y por los anticipos recibidos de clientes.

Los requerimientos de presentación y revelación de NIIF 15 son más detallados que en las NIIF actuales. Muchos de los requisitos de revelación en NIIF 15 son nuevos; sin embargo la Compañía ha evaluado que el impacto de algunos de ellos no será significativos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 "Arrendamientos", CINIF 4 "Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC 15 "Arrendamientos Operativos – Incentivos" y SIC 27 "Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento".

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 "Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes" en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de éstas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	2,480,773	7,453,236
Caja chica	30,480	-
	<u>2,511,253</u>	<u>7,453,236</u>

4. Inversiones Financieras

Las inversiones financieras consistan de lo siguiente:

	2017	2016
	<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	500,000
Inversión administrada flexible 30-60, con una tasa de interés variable y vencimiento indefinido.	828,524	500,000
	<u>1,328,524</u>	<u>1,000,000</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

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

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	17,806,956	16,554,465
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1,119,177)</u>	<u>(1,242,032)</u>
	16,687,779	15,312,433
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	2,512,141	1,570,486
Empleados	107,440	123,197
Otras	<u>2,888,681</u>	<u>1,930,542</u>
Total	<u>22,196,041</u>	<u>18,936,658</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 60 días y sin interés. Incluyen US\$6,451,980 (US\$2,950,069 en el 2016) 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.

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\$416,000 (US\$256,785 en el 2016) 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:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	(1,242,032)	(626,158)
Provisión con cargo a resultados	-	(937,580)
Castigos	-	321,706
Recuperación cartera	122,855	-
Saldo al final del año	<u>(1,119,177)</u>	<u>(1,242,032)</u>

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

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	12,663,257	12,449,789
Vencidos:		
31 - 60	2,659,664	1,592,338
61 - 180	351,988	1,409,776
181 - 360	2,132,048	1,102,562
	<u>17,806,956</u>	<u>16,554,465</u>

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	<u>31 de diciembre</u>	
			<u>2017</u>	<u>2016</u>
			<i>(US Dólares)</i>	
Por cobrar:				
Scarfyng S. A.	Accionista	Ecuador	-	120,000
Netusme S. A.	Relacionada	Ecuador	7,806	22,549
Fideicomiso Hotel Aeropuerto	Relacionada	Ecuador	162,135	20,000
Infinity Company S. A.	Relacionada	Ecuador	-	15,000
Arq. Luis Valero Brando	Relacionada	Ecuador	10,331	-
Consorcio Nacional Construdipro				
Semaica	Relacionada	Ecuador	4,870	-
			<u>185,142</u>	<u>177,549</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	Naturaleza de la Relación	País	31 de diciembre	
			2017	2016
<i>(US Dólares)</i>				
Por pagar:				
Vicson S. A.	Relacionada	Ecuador	-	15,000
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	812,428	-
Plaza Proyecta	Relacionada	Ecuador	63,333	60,000
Pucovi S.A.	Relacionada	Ecuador	4,234	-
Scarfyng S.A.	Relacionada	Ecuador	3,341,267	-
Netsume S.A.	Relacionada	Ecuador	200,000	-
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	585,706	-
			5,006,968	75,000
Clasificación:				
Corriente			714,388	60,000
No corriente			4,292,580	15,000
			5,006,968	75,000

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 2017 y 2016 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

	2017	2016
<i>(US Dólares)</i>		
Prestación de servicios por dirección técnica	564,770	-
Préstamos	5,546,967	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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 2017 y 2016 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 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	19,200	19,200
Beneficios definidos	4,040	3,932
	<u>23,240</u>	<u>23,132</u>

7. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Suministros y materiales para la construcción	219,554	335,972
Maquinarias para la venta	456,296	785,770
	<u>675,850</u>	<u>1,121,742</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los inventarios no están asignados en garantía.

8. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	3,421,316	3,358,214
Depreciación acumulada y deterioro	(1,069,483)	(763,884)
	<u>2,351,833</u>	<u>2,594,330</u>

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 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
Adiciones	-	-	27,360	34,610	2,492	-	64,462
Reclasificación a gastos	-	-	-	-	-	(1,360)	(1,360)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	65,500	1,231,836	1,657,566	379,424	86,990	-	3,421,316
Depreciación acumulada y deterioro:							
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)
Gastos por depreciación	-	(54,841)	(173,096)	(68,963)	(8,699)	-	(305,599)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(114,594)	(642,102)	(303,419)	(9,368)	-	(1,069,483)
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
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	65,500	1,117,242	1,015,464	76,005	77,622	-	2,351,833

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, existen propiedades y equipos asignados en garantías que avalan contratos de obra por US\$582,850 (US\$755,317 en el 2016).

9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

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

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	578,922	1,733,913
Depreciación acumulada y deterioro	-	(64,760)
	578,922	1,669,153

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terreno y Edificio	Oficinas	Departamento	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
Costo o valuación:				
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
Ventas	(1,049,105)	-	(105,816)	(1,154,921)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	186,835	392,157	578,992
Depreciación acumulada y deterioro:				
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)
Gastos por depreciación	(30,895)	(4,731)	(2,516)	(38,142)
Venta	83,350	12,764	6,788	102,902
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	-	-	-
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	996,650	178,802	493,701	1,669,153
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	-	186,835	392,157	578,992

Al 31 de diciembre del 2017, 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:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Inversión Cartera Mallorca	-	1,560,948
Inversiones Seguro Colón	-	452,500
Fideicomiso Bosques Ceibos	645,625	368,284
Fideicomiso Mallorca	314,041	712,000
	959,666	3,093,732

Al 31 de diciembre del 2017, 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 2016, Fideicomiso Mercantil Acrocitly I, representa aporte al fideicomiso sin fecha de vencimiento y sin interés. En Diciembre del 2016 se efectuó una cesión de derechos a favor de SCARFYNG.

11. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Sobregiros	9,967	-
Préstamos	5,834,520	4,931,894
Intereses por pagar	-	41,628
	5,844,487	4,973,522
Clasificación:		
Corriente	4,693,157	3,290,911
No corriente	1,151,330	1,682,611
	5,844,487	4,973,522

Resumen de acuerdos de los préstamos:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	31 de diciembre	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
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
Préstamos sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Mayo del 2018 e interés de hasta 8.95%	72,634	-
Banco del Pichincha C. A. Miami Agency:		
Nota promisoría con vencimiento en Febrero del 2017, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	-	914,000
Nota promisoría 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 2016)	-	69,425
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2018 e interés del 9.76%	-	28,494
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Octubre del 2022 e interés del 8.95%	425,758	492,080
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Octubre del 2018 e interés del 9.36%	1,196,039	-
Banco Bolivariano S. A.:		
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta Junio del 2017 e interés de hasta 11.83%	-	31,493
Banco del Austro		
Letras descontadas, con vencimientos mensuales hasta Junio del 2018 e interés de hasta 9%	2,889,486	
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
Emisión de obligaciones:		
Primera Emisión:		
Clase A, con vencimientos hasta Octubre del 2019 e interés del 8% pagaderos el capital e intereses trimestralmente	1,250,603	1,727,632
	5,834,520	4,931,894
Porción corriente	(4,683,190)	(3,249,283)
	1,151,330	1,682,611

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
2018	-	603,491
2019	437,465	604,247
2020	525,301	286,309
2021	94,358	94,358
2022	94,206	94,206
	1,151,330	1,682,611

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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\$582,850 (US\$256,785 en el 2016) 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	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	4,885,017	6,553,152
Anticipos	8,711,734	17,190,978
Otras	86,552	75,997
	13,649,848	23,820,127
Clasificación:		
Corriente	13,671,380	22,247,257
No corriente	11,923	1,572,870
	13,683,303	23,820,127

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

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.

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	
	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	98,718	171,673
Participación de trabajadores	162,684	364,551
	261,402	536,224
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	3,553	74,339
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	125,836	153,848
	129,389	228,187

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
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
Provisiones	1,007,101	162,684
Pagos	(1,080,056)	(364,551)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	98,718	162,684

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

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	Jubilación Patronal	Bonificación por Desabucio
	<i>(US Dólares)</i>	
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
Provisiones	3,553	137,061
Ajustes año 2016	(53,133)	(4,811)
Ganancias actuariales	(21,206)	(160,262)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>3,553</u>	<u>125,836</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	413,798	512,626
Impuesto al valor agregado	334	23,886
	<u>414,132</u>	<u>536,512</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	434,195	1,964,304
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	90,750	197,085
	<u>524,945</u>	<u>2,161,389</u>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron como sigue:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	251,255	651,403
Pagos	(251,255)	(651,403)
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

Impuesto a la Renta

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	251,255	454,356
(Ingreso) gasto del impuesto diferido	(38,638)	197,047
	<u>212,617</u>	<u>651,403</u>

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

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	921,878	2,065,789
Más (menos) partidas de conciliación:		
Dividendos exentos	(400,000)	(86,068)
Gastos no deducibles	104,755	968,293
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	12,910
Diferencia temporarias:		
Ingresos no sujetos a IR por planillas no certificadas	(410,222)	(2,950,069)
Costos y gastos atribuibles a ingresos no sujetos	-	1,896,341
Part. trab. atribuible a planillas no certificadas	-	158,059
Utilidad gravable	<u>216,411</u>	<u>2,065,255</u>
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	47,610	454,356
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>418,759</u>	<u>360,511</u>
Impuesto a la renta causado	418,759	454,356
Rebaja en el saldo del anticipo de impuesto a la renta 40%	<u>(167,504)</u>	<u>-</u>
Nuevo impuesto a la renta causado	251,255	-
Retenciones en la fuente	<u>(251,255)</u>	<u>(454,356)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%.

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 el Decreto Ejecutivo No. 210 del 20 de noviembre del 2017 se establece una rebaja del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017, cuyas ventas o ingresos brutos anuales de ese año sean como sigue:

- Iguales o menores a US\$500,000 el 100% de rebaja del saldo del anticipo IR
- Mayores a US\$ 500,000 hasta US\$ 1,000,000 el 60% de rebaja del saldo del anticipo IR
- Mayores a US\$1,000,000 el 40% de rebaja del saldo del anticipo de IR

Al 31 de Diciembre del 2017, la Compañía se acogió a este beneficio reduciendo el saldo del anticipo de impuesto a la renta en un 40%.

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)

Reformas Tributarias

Con fecha 29 de diciembre del 2017 fue publicado en el segundo suplemento del registro oficial No. 150, el texto final que contiene la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

A continuación, referimos los cambios tributarios más destacados de la mencionada Ley:

a) Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

- Las entidades del sector financiero popular y solidario podrán también participar en los procesos de fusión y beneficiarse de la exención del Impuesto a la Renta.
- Exoneración por un período de tres años en el pago del Impuesto a la Renta para aquellas microempresas que inicien sus actividades económicas a partir de la vigencia de la presente ley. Se contará desde el primer año en el que la microempresa genere ingresos operacionales.
- Se agrega a las deducciones al Impuesto a la Renta los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores.
- Se agrega la posibilidad de deducir hasta 10% del valor por la adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas microempresas.
- Se establece la obligación de llevar contabilidad a todas las sociedades, así como también a las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior sean mayores a US\$300,000, incluyendo además a las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.
- Posibilidad de aplicar las normas de determinación presuntiva en el caso de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Se establece nuevamente la tarifa del 25% en el Impuesto a la Renta para sociedades. En el caso de aquellas sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares en paraísos fiscales, la tarifa aumenta del 25% al 28%. El porcentaje de 28% también será aplicado a las sociedades que no informen sobre la participación accionaria y societaria al Servicio de Rentas Internas y a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de Impuesto a la Renta para personas naturales.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

- Se establece el beneficio de la rebaja de tres puntos porcentuales en el Impuesto a la Renta para las sociedades que tengan condición de micro y pequeñas empresas, así como para aquellas que tengan la calidad de exportadores habituales, siempre que en el respectivo ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- En lo relacionado al anticipo del impuesto a la renta se destacan las siguientes modificaciones: a) No se considerará para el cálculo del anticipo, en lo que respecta al rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, décimos, así como tampoco los aportes patronales al seguro social obligatorio; b) Al igual que en la norma vigente al momento, se establece la posibilidad de devolución del anticipo cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio fiscal respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, agregando también que lo mencionado no puede exceder el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes en general, definido por el Servicio de Rentas Internas. La Administración Tributaria podrá fijar un TIE promedio por segmentos.
- Se faculta al Servicio de Rentas Internas, a devolver el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto causado, siempre y cuando se verifique que se ha aumentado o mantenido o incrementado el empleo neto, además de cumplir requisitos que se establecerán en el Reglamento.
- Se modifica el monto respecto del cual se establece la obligatoriedad de utilizar el sistema financiero a efectos tributarios (bancarización de las transacciones), pasando de US\$5,000 a US\$1,000.
- Se establece una “sanción por ocultamiento patrimonial” por el valor de uno por mil del valor total de los activos o del uno por mil de los ingresos (el que sea mayor), por mes o fracción de mes, a aquellos sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas la información real de su patrimonio en el exterior.

b) Con relación a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador

- Devolución para exportadores habituales: Se establece la devolución del ISD en la importación de materias primas y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten en un plazo no mayor a 90 días sin intereses. Las materias primas y bienes de capital serán definidos por el Comité de Política Tributaria.
- Amplia la base de sujeto pasivos del impuesto mensual a los activos en el exterior a entidades privadas del mercado de valores y otras sujetas al control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, conforme lo que dictamine la Junta.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

- Se elimina el Capítulo III “Creación del impuesto a las tierras rurales” del título cuarto “Creación de impuestos reguladores”.

c) Con relación al Código Tributario

- Se establece la posibilidad de declarar masivamente la extinción de obligaciones que sumadas por cada contribuyente sean de hasta un salario básico unificado, siempre y cuando a la fecha de la emisión de la respectiva resolución de extinción se hayan cumplido los plazos de prescripción de la acción de cobro, háyase o no iniciado la acción coactiva.
- Se establece la posibilidad, para el coactivado, para que pueda hacer cesar o reemplazar las medidas precautelatorias, garantizando la totalidad de la obligación, justificando documentadamente una garantía para el efecto.

d) Disposiciones Adicionales Relevantes

- Los sujetos pasivos que tengan actualmente una deuda con el Servicio de Rentas Internas desde medio salario básico unificado (US\$193), hasta los cien salarios básicos unificados (US\$38,600), incluidos tributos, intereses y multas, tendrán un plazo de 120 días para presentar una facilidad de pagos de dichas deudas de hasta 4 años sin garantías. Una vez solicitada las facilidades de pago se suspenderá la coactiva, conforme lo establecido en el Código Tributario.

Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

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

	31 de diciembre del 2016	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de diciembre del 2017
		(US Dólares)	
Pasivo por impuesto diferido:			
Ingresos por obras no facturadas	197,047	1,330,857	1,527,904
	197,047	1,330,857	1,527,904

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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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.

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 afectos 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.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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 2017 y 2016, el capital pagado consiste de 2.300.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal			31 de diciembre		
	2017	2016	2017	2016	Unitario	2017	2016	
						<i>(US Dólares)</i>		
Hernán Molina Saldaña	Ecuatoriana	5	5	115.000	115.000	1.00	115.000	115.000
SCARFYNG S.A.	Ecuatoriana	95	95	2.185.000	2.185.000	1.00	2.185.000	2.185.000
		<u>100</u>	<u>100</u>	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>		<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>

Gestión de capital

La Compañía administra su capital de forma de asegurar la maximización de los resultados para los accionistas, lo cual le permite continuar como un negocio en marcha.

Parte de la política de la Compañía es mantener los resultados positivos dentro de la estructura del patrimonio, para futuros aumentos de capital o absorción de pérdidas.

Dividendos

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada con fecha 3 de abril del 2017, se aprobó el pago de dividendos por US\$1,209,125 (US\$517,267 en el 2016) correspondientes al ejercicio del año 2016.

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

17. Ingresos por Obras

Los ingresos por obras consisten de lo siguiente:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	52,176,094	43,808,386
Costos incurridos en el contrato y ganancia menos pérdidas reconocidas hasta la fecha	51,390,333	41,764,059
Anticipos recibidos	15,618,108	10,034,534
Importe bruto adeudado por los clientes por el trabajo ejecutado y presentado como un activo	13,533,586	11,352,898

18. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2017	2016
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	460,199	468,622
Depreciaciones y amortizaciones	305,600	321,416
Provisión para cuentas dudosas	-	937,580
Gastos legales	95,905	346,239
Provisión para jubilación y desahucio	133,363	143,740
Impuestos y contribuciones	115,788	162,638
Honorarios y capacitaciones	829,601	228,216
Suministros	21,137	20,358
Participación de trabajadores	165,337	364,551
Otros	580,599	625,915
	2,707,529	3,619,275

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

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

20. Resumen de Garantías Otorgadas

Al 31 de diciembre de 2017, Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., entregó las siguientes garantías:

Nombre	Descripción de la garantía
Banco Internacional S. A.	<ul style="list-style-type: none">- Oficinas Edificio Sky Building valoradas en US\$950,319- Vía Hipodromo Bujío Lotización valorada en US\$253,130- Mitsubishi Motero Año 2016 valorada en US\$89,990
Banco Pichincha C. A.	<ul style="list-style-type: none">- Hipotecas por US\$451,003
Seguros Equinoccial S. A.	<ul style="list-style-type: none">- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$2,150,117- Buen uso de anticipo US\$5,913,247
Seguros Oriente	<ul style="list-style-type: none">- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$599,056- Buena calidad de materiales US\$390,533
Seguros Colón	<ul style="list-style-type: none">- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$1,666,626- Buen uso de anticipo US\$9,183,109
Seguros Confianza	<ul style="list-style-type: none">- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$1,004,601- Buen uso de anticipo US\$1,142,420
AIG Metropolitana	<ul style="list-style-type: none">- Responsabilidad Civil US\$10,000

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

<u>Nombre</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
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 Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de abril del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
