

**CONSTRUCTORA  
INMOBILIARIA  
CONSTRUCTUM S.A.**

**Estados Financieros  
al 31 de diciembre de 2016**

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE**

- Estado de situación financiera
- Estado del resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

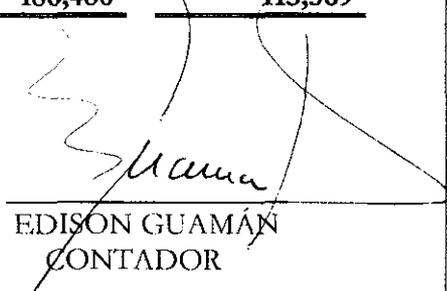
**Abreviaturas usadas:**

US\$	-Dólar estadounidense
Compañía	-CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
NIIF para PYMES	-Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresados en U. S. dólares)**

<u>Activos</u>	Referencia a Notas	...31 de diciembre del...	
		<u>2016</u>	<u>2015</u> <u>(restablecido)</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	7,628	20,399
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	117,209	10,525
Inventarios de obras en proceso	6	-	10,095
Activos por impuestos corrientes	7	3,015	2,333
<b>Total activo corriente</b>		<u>127,852</u>	<u>43,352</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos fijos	8	52,928	65,817
Garantías por arriendo		5,700	4,400
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>186,480</u>	<u>113,569</u>
<b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	9	28,669	40,065
Acreedores comerciales y otras por pagar		12,486	24,450
Pasivos por impuestos corrientes	7	8,581	2,665
Anticipos de clientes	10	51,546	-
Otros pasivos corrientes	11	11,398	8,319
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>112,679</u>	<u>75,500</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones con los accionistas	12	39,035	6,235
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>151,714</u>	<u>81,735</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
(según estados adjuntos)	13	34,766	31,834
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>186,480</u>	<u>113,569</u>

  
 CATHERINE ORTEGA  
 GERENTE GENERAL

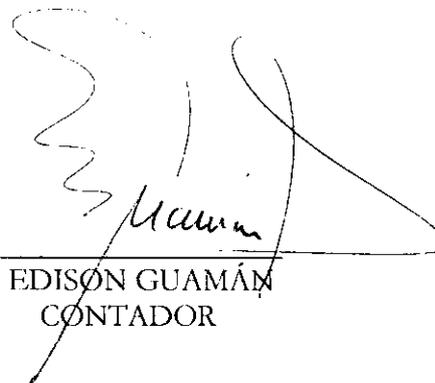
  
 EDISON GUAMÁN  
 CONTADOR

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRALES**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
(Expresados en U. S. dólares)

	Referencia a Notas	...31 de diciembre del... 2016	2015 <u>(restablecido)</u>
<i>INGRESOS</i>			
Venta de servicios		353,489	282,023
Comisión Ventas		99,651	167,641
		<u>453,140</u>	<u>449,665</u>
Costo de ventas		(36,199)	(23,459)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>416,941</b>	<b>426,205</b>
<i>GASTOS</i>			
Gastos de administración	14	(356,015)	(342,287)
Gastos de venta	15	(42,134)	(102,564)
<b>Utilidad en operación</b>		<b>18,792</b>	<b>(18,646)</b>
Gastos financieros, neto		(5,871)	(7,472)
Otros ingresos		1,422	869
<b>Utilidad antes de participación en utilidades impuesto a la renta</b>		<b>14,343</b>	<b>(25,249)</b>
Impuesto a la renta corriente y diferido	7	(11,412)	(6,789)
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>		<b><u>2,932</u></b>	<b><u>(32,038)</u></b>



CATHERINE ORTEGA  
GERENTE GENERAL

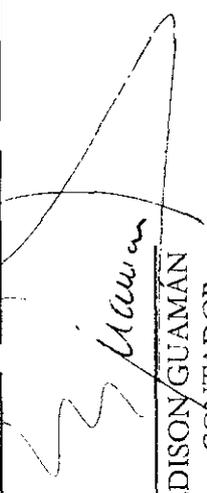


EDISON GUAMÁN  
CONTADOR

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
 (Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF	Resultados acumulados	Total
<b>Saldos al 01 de enero del 2015</b>	1,000	(284)	62,846	63,562
Otros movimientos	-	-	311	311
Resultado integral del año	-	-	(32,038)	(32,038)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015, restablecidos</b>	<b>1,000</b>	<b>(284)</b>	<b>31,118</b>	<b>31,834</b>
Resultado integral del año	-	-	2,932	2,932
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	<b>1,000</b>	<b>(284)</b>	<b>34,050</b>	<b>34,766</b>

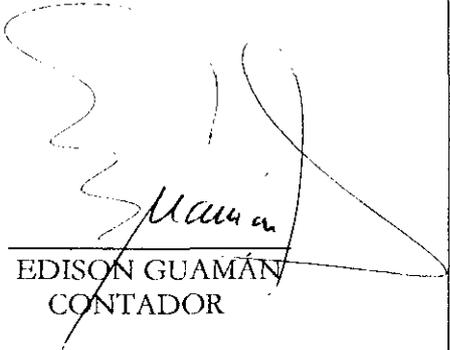
  
 CATHERINE ORTEGA  
 GERENTE GENERAL

  
 EDISON GUAMAN  
 CONTADOR

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U. S. dólares)**

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del..	
		2016	2015 <u>(restablecido)</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>			
Efectivo recibido de clientes		399,424	497,949
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(426,817)	(505,130)
Efectivo pagado por impuestos		(6,179)	(13,282)
<b>Efectivo neto (utilizado)/ provisto en actividades de operación</b>		<u>(33,572)</u>	<u>(20,463)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>			
Compra de activos fijos		(603)	(6,880)
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>		<u>(603)</u>	<u>(6,880)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>			
(Decremento) / Incremento de obligaciones con los accionistas		32,800	(2,802)
(Decremento) / Incremento en obligaciones financieras		(11,396)	39,745
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>		<u>21,404</u>	<u>36,943</u>
<b>(Reducción) / aumento del efectivo y sus equivalentes</b>		(12,771)	9,600
Efectivo y equivalentes al inicio del año		20,399	10,798
Efectivo y equivalentes al final del año	4	<u><b>7,628</b></u>	<u><b>20,399</b></u>

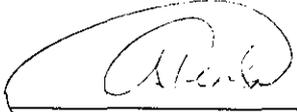
  
 CATHERINE ORTEGA  
 GERENTE GENERAL

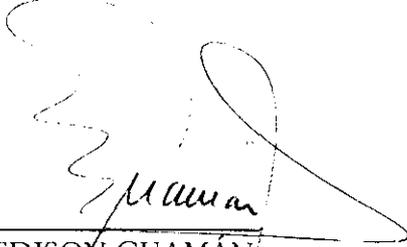
  
 EDISON GUAMÁN  
 CONTADOR

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACIÓN)**  
**AÑO TERMINANDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U. S. dólares)**

**Conciliación entre la utilidad neta y los flujos de operación**

	Referencia a Notas	..31 de Diciembre del.. <u>2016</u>	<u>2015</u> <u>(restablecido)</u>
<b>Resultado integral del año</b>		<u>2,932</u>	<u>(32,038)</u>
<i>Partidas que no representan movimiento de efectivo</i>		11,412	-
Impuesto a la renta	7	11,412	-
<i>Cambios netos en activos y pasivos operativos</i>		<b>(47,915)</b>	<b>11,576</b>
Cuentas por cobrar comerciales y otras		(106,683)	48,284
Inventarios		10,095	3,706
Activo por impuestos corrientes		(682)	17,437
Propiedad, planta y equipo	8	13,492	14,382
Garantías por arriendos		(1,300)	-
Acreedores comerciales		(11,965)	(37,623)
Pasivos por impuestos corrientes		(5,497)	(23,929)
Otros pasivos corrientes		3,079	(10,680)
Anticipos de clientes		51,546	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</b>		<u><b>(33,572)</b></u>	<u><b>(20,463)</b></u>

  
 CATHERINE ORTEGA  
 GERENTE GENERAL

  
 EDISON GUAMÁN  
 CONTADOR

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

**NOTA 1 - OPERACIONES**

---

**1.1. Constitución**

**Constructora Inmobiliaria Constructum S.A.**, fue constituida en junio del 2009 en Quito – Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en agosto del 2009. Su plazo social concluye en agosto del 2059.

Su domicilio principal está registrado en el Sector de Cumbayá-Quito en Av. Florencia S4-254 y Interoceánica (Primavera 1)

**1.2. Operaciones**

Su objeto social está orientado a la planificación, promoción, y construcción de proyectos inmobiliarios y urbanísticos, compraventa, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, importación o exportación de bienes de consumo, así como la prestación de servicios técnicos para la industria de la construcción.

Al 31 de diciembre del 2016, el personal total de la Compañía es de 7 empleados.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES  
POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

---

**2.1. Declaración de cumplimiento-**

Los estados financieros de **Constructora Inmobiliaria Constructum S.A.** han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes) vigente al 31 de diciembre del 2016 aplicada uniformemente a todos los períodos que se presentan.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.2. Bases de preparación -**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto para instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

Los estados financieros se presentan en dólares.

**2.3. Conversión moneda extranjera.**

Los estados financieros se presentan en dólares de Estados Unidos de América que es la moneda funcional, y todos los valores se redondean a la unidad más próxima, salvo cuando se indique lo contrario.

**2.4. Efectivo y equivalente del efectivo -**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

**2.5. Cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar -**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y se reconocen inicialmente a su valor razonable.

La Compañía gestiona para que la venta de sus unidades habitacionales se paguen por anticipado.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye con base en el análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**2.6. Inventarios -**

**i) Materiales de construcción**

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al promedio ponderado. El valor neto realizable se aproxima a su costo de reposición.

**ii) Obras en proceso**

Se registran los costos incurridos en la ejecución de proyectos inmobiliarios. Se encuentran registrados al costo histórico y comprenden cargos correspondientes a materiales, nómina y

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

beneficios sociales, honorarios por asesoría técnica, transporte y manutención, personal en el proyecto, gastos legales, gastos por seguros o garantías rendidas, y otros menores.

**2.7. Acreedores comerciales y otras por pagar -**

Las cuentas con acreedores comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) si existen, se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 15 días, periodo que ocasiona que el efecto de traer a costo amortizado sea no significativo.

**2.8. Impuesto a la renta -**

El gasto por impuesto a la renta es el impuesto a la renta por pagar corriente, más el impuesto diferido.

**i. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**ii. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si, tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos y pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**iii. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, 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.

**iv. Otros impuestos**

Los valores por retenciones de impuestos a cuenta de terceros se reconocen dentro de los pasivos por impuestos corrientes.

**2.9. Provisiones -**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

**2.10. Anticipos de clientes**

Corresponde a los valores recibidos de clientes para reservar una unidad habitacional. El anticipo se liquida al momento de transferir el inmueble al cliente.

**2.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos corresponden a la venta de unidades familiares o casas, que son registrados cuando se realizan, previa la liquidación de los anticipos recibidos conformes los plazos y valores convenidos y aceptación de los bienes recibidos.

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**i. Venta de bienes**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**ii. Venta de servicios**

El ingreso por la prestación de los servicios se reconoce al cumplir con el diseño arquitectónico, entregando al cliente la evidencia de que el destinatario recibió la asesoría, se mide al valor

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos y sin incluir impuestos asociados con la venta.

**2.12. Costos y Gastos -**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.13. Ingresos y gastos financieros -**

Se registran en los resultados de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.14. Compensación de saldos y transacciones -**

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

Los ingresos y 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 resultados.

**2.15. Instrumentos financieros: reconocimiento inicial y medición posterior -**

Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene básicamente y cuentas por cobrar.

**i. Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

**ii. Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero se considera deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

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 con cargo a la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**iii. Baja de un activo financiero**

La Compañía dará de baja 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

**i. Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía mantiene pasivos financieros, medidos al costo amortizado.

**ii. Pasivos financieros medidos al costo amortizado**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan 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 acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**iii. Baja de un pasivo financiero**

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

**2.16. Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**, se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el ejercicio en que se aprueba su ejecución.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

**2.17. Partidas excepcionales –**

Las partidas excepcionales se presentan por separado en los estados financieros cuando es necesario para proporcionar una comprensión adicional del rendimiento financiero de la Compañía.

**NOTA 3 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

---

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Deterioro de activos**

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

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

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

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**NOTA 4 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El saldo comprende lo siguiente:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fondos rotativos	48	44
Bancos	7,580	20,355
	<u>7,628</u>	<u>20,399</u>

**NOTA 5 - CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR**

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	15,120	-
Partes relacionadas (1)	75,871	30
Préstamos Empleados	425	1,721
Anticipo proveedores y otras (2)	25,793	8,775
	<u>117,209</u>	<u>10,525</u>

(1) Ver Nota 16

(2) Corresponde a anticipos efectuados a proveedores no facturados y pendientes de pago al cierre del ejercicio.

**NOTA 6 - INVENTARIO DE OBRAS EN PROCESO**

Acumula los conceptos descritos en la Nota 2.6 literal ii.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

NOTA 7 - IMPUESTOS

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones en la Fuente	-	9,122
Crédito tributario IVA	<u>3,015</u>	<u>-</u>
	<b><u>3,015</u></b>	<b><u>9,122</u></b>

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
Retenciones del IVA	6,920	2,161
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1,661</u>	<u>504</u>
	<b><u>8,581</u></b>	<b><u>2,665</u></b>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Gasto del impuesto corriente	<u>11,412</u>	<u>6,789</u>
	<b><u>11,412</u></b>	<b><u>6,789</u></b>

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

(Ver página siguiente)

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	..31 de Diciembre del..	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del ejercicio antes de impuesto a la renta	14,343	(25,249)
Participación de trabajadores en utilidades	2,531	-
Gastos no deducibles	37,528	56,109
<b>Utilidad gravable</b>	<b>51,872</b>	<b>30,860</b>
Impuesto a la renta causado	11,412	6,789
Anticipo de impuesto a la renta	3,121	2,671
<b>Gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados</b>	<b>11,412</b>	<b>6,789</b>

Se registra el valor del gasto de impuesto a la renta reconocido en los resultados, correspondiente al año 2015.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

Las declaraciones de impuestos, susceptibles de revisión, corresponden a las de los años 2014 al 2016.

### **Aspectos tributarios**

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

### **Principales reformas tributarias**

Mediante suplemento de registro oficial No 744 del 29 de abril de 2016, se publica la Ley de Orgánica para el equilibrio de las finanzas públicas, un resumen de las principales reformas que afecta al impuesto a la renta se presenta para el año 2017, es como sigue:

#### **Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.**

#### **Impuesto a la renta**

- Se extiende la exoneración del pago del impuesto a la renta por 10 años a las contratistas extranjeras o consorcios de empresas extranjeras, que suscriban con entidades y empresas públicas

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

o de economía mixta, contratos de ingeniería, procura y construcción para inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas siempre que el monto del contrato sea superior al 5% del PIB corriente del Ecuador del año inmediatamente anterior a su suscripción.

- Se establece una deducción adicional para los contribuyentes cuya actividad económica principal sea la operación de oficinas centralizadas de gestión de llamadas podrán deducir el 50% adicional de los gastos que efectúen por concepto de impuesto a los consumos especiales generado en los servicios de telefonía fija y móvil avanzada que contraten para el ejercicio de su actividad.

- Se excluye para el cálculo del anticipo para el impuesto a la renta en los ingresos y los costos y gastos los valores que se hayan cancelados con dinero electrónico desde al año 2017 al 2019.

Mediante segundo suplemento de registro oficial No 860 del 12 de octubre de 2016, se publica la Ley de Orgánica Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, un resumen de las principales reformas que afecta al impuesto a la renta se presenta para el año 2017, es como sigue:

- Se establece una deducción adicional para los empleadores del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada 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.

- Se establece que otros subsectores del sector agropecuario, pesquero o acuacultor, podrán acogerse para pagar el impuesto a la renta único. Así también se establece que constituirá como crédito tributario para este impuesto el pago del impuesto a las tierras rurales.

- Se incluye para la determinación del anticipo del impuesto a la renta a las sociedades y organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan las condiciones de las microempresas, mediante el cálculo del 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le fueron efectuada en el año.

- Se establece la devolución del anticipo del impuesto a la renta para las sociedades cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria la cual podrá también fijar un tipo impositivo efectivo promedio por segmentos.

Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

- Se establece que para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, las operadoras de transporte público y comercial legalmente constituidas no considerarán en el cálculo del anticipo, tanto en activos, costos, gastos y patrimonio, el valor de las unidades de transporte y sus acoples con las que cumplen su actividad económica.

**Impuesto a la salida de divisas**

- Se incluye en la exención del pago del impuesto a la salida de divisas a los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país por un residente, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas, y estos valores hubieren permanecido en el Ecuador por un periodo de al menos dos años contados a partir de su ingreso.

Para acceder al beneficio detallado en el inciso anterior, el capital retornado debió haber cumplido al momento de su salida del país, con todas las obligaciones tributarias.

El ingreso de los capitales deberá ser registrado en el Banco Central del Ecuador y cumplir con disposiciones del Servicio de Rentas Internas.

Mediante suplemento de registro oficial No 918 del 9 de enero de 2017, se publica el Reglamento a la Ley de Orgánica Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, un resumen de las principales reformas que afecta al impuesto a la renta se presenta para el año 2017, es como sigue:

- Se establece que para el caso de que existan empleados nuevos que no cumplan la condición de estar bajo relación de dependencia por al menos seis meses dentro del respectivo ejercicio, serán considerados como empleados nuevos para el siguiente ejercicio fiscal, siempre que en dicho año se complete el plazo mínimo en forma consecutiva.

No se considerarán como empleados nuevos, para efectos del cálculo de la deducción adicional, aquellos trabajadores contratados para cubrir plazas respecto de las cuales ya se aplicó este beneficio.

La devolución del anticipo del impuesto a la renta para las sociedades, será aplicable respecto del anticipo pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016 y siguientes.

NOTA 8 -      **ACTIVOS FIJOS**

---

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

(Ver página siguiente)

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Maquinaria y equipo	14,385	13,904
Muebles y enseres	3,123	3,123
Vehículo	62,364	62,364
Equipos de computación	2,790	2,669
	<u>82,661</u>	<u>82,059</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(29,734)	(16,242)
	<b><u>52,928</u></b>	<b><u>65,817</u></b>

Los movimientos de activos fijos, fueron como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Saldo inicial, neto	65,817	73,318
Adiciones, neto	603	6,880
Depreciación - gasto	(13,492)	(14,382)
Saldo final, neto	<b><u>52,928</u></b>	<b><u>65,817</u></b>

**NOTA 9 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>...31 de diciembre del...</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Préstamos bancarios (1)	28,669	40,065
	<b><u>28,669</u></b>	<b><u>40,065</u></b>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

- (1) Corresponden a un préstamo para la adquisición de un vehículo a la Corporación CFC, plazo 48 cuotas, con una tasa de interés del 15.20%.

**NOTA 10 - ANTICIPOS DE CLIENTES**

Un detalle de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Anticipo de clientes	51,546	-
	<b><u>51,546</u></b>	<b><u>-</u></b>

Corresponde a anticipos entregados por el cliente Edificio Alfíl por honorarios de construcción que se liquidarán y facturarán en el año 2017.

**NOTA 11 - OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Un resumen de los otros pasivos corrientes es como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Beneficios sociales	7,520	6,886
Seguridad social	1,346	1,433
Participación a trabajadores	2,531	-
	<b><u>11,398</u></b>	<b><u>8,319</u></b>

Los movimientos de la provisión de la participación de los trabajadores en las utilidades, fueron como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Saldo inicial, neto	-	-
Provisión del año	2,531	-
Pagos realizados	-	-
Saldo final	<b><u>2,531</u></b>	<b><u>-</u></b>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

NOTA 12 - OBLIGACIONES CON LOS ACCIONISTAS

---

Un resumen de las obligaciones es como sigue:

	...31 de diciembre del...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos por pagar a los accionistas (1)	39,035	6,235
	<u>39,035</u>	<u>6,235</u>

(1) Ver Nota 16

NOTA 13 - PATRIMONIO

---

**Capital social**

Al 31 de diciembre del 2016 el capital social está representado por 1.000 acciones, cada una tiene un valor nominal de US\$1 dólar de los Estados Unidos de América.

**Reservas Legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF**

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

NOTA 14 - DETALLE DE GASTOS DE ADMINISTRACIÓN POR SU  
 NATURALEZA

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

	<b>..31 de Diciembre del..</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<i>Gastos de administración</i>		
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	59,941	71,478
Aportes a la seguridad social	6,884	7,808
Beneficios sociales	12,326	11,371
Honorarios, comisiones personas naturales	204,132	179,127
Arriendos	32,000	29,400
Seguros y reaseguros	-	5,715
Transporte	3,841	2,840
Gastos de gestión	-	777
Mantenimiento y reparaciones	8,990	5,343
Suministros de oficina	4,042	5,023
Depreciaciones	13,492	14,382
Impuestos y contribuciones	1,970	2,671
Gastos legales	29	169
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	6,927	5,249
Otros	1,441	936
	<b><u>356,015</u></b>	<b><u>342,287</u></b>

NOTA 15 - GASTOS DE VENTA

Un detalle de los gastos, fue como sigue:

	<b>...31 de diciembre del...</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Comisiones por ventas	41,001	99,222
Publicidad	1,132	3,343
	<b><u>42,134</u></b>	<b><u>102,564</u></b>

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

**NOTA 16 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES  
RELACIONADAS**

---

El siguiente es un resumen de los principales saldos y transacciones realizadas durante los años 2016 y 2015 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios y/o accionistas comunes, socios y funcionarios.

	<b>...31 de diciembre del...</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Compañía relacionada</b>		
Cuentas por cobrar	75,871	30
<b>Accionistas</b>		
Préstamos por pagar	39,035	6,235

**Compensación del personal clave de la gerencia**

La compensación a los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	<b>...31 de diciembre del...</b>	
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Beneficios a corto plazo	7,200	21,240
	<u>7,200</u>	<u>21,240</u>

La compensación de los directores y ejecutivos clave es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

**NOTA 17 - PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

---

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$3 millones, están obligados a presentar un anexo de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superaron el importe acumulado mencionado.

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

---

**NOTA 18 - CONTINGENCIAS**

---

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía no reporta contingencias que puedan afectar a los estados financieros.

**NOTA 19 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO  
SOBRE EL QUE SE INFORMA**

---

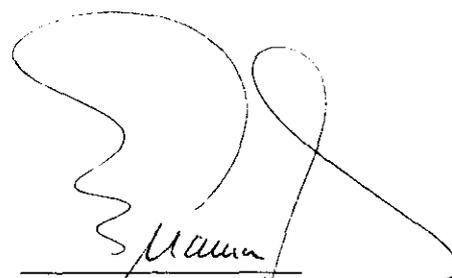
Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (09 de abril del 2017) no se produjeron eventos, que en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**NOTA 20 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

---

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 09 de abril del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

  
\_\_\_\_\_  
CATHERINE ORTEGA  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
EDISON GUAMÁN  
CONTADOR