

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings
S.R.L. - Uruguay)**

Estados Financieros Separados
Años terminados en diciembre 31, 2015 y 2014
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los señores Accionistas de
Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros separados de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay), que corresponden al estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y los correspondientes estados separados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros separados libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos, que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener una seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros separados debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay) al 31 de diciembre de 2015, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo indicado en el último párrafo de la Nota 1, respecto a que la Compañía podría entrar en causal de disolución debido a las pérdidas acumuladas presentadas al 31 de diciembre de 2015. En marzo de 2016 los Accionistas decidieron compensar las pérdidas con los aportes para futuras capitalizaciones.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. Nuestros informes sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción; y, cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.

BDO ECUADOR

Julio 13, 2016
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Elizabeth Álvarez - Socia

**CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA
CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)**

**Estados Financieros Separados
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014**

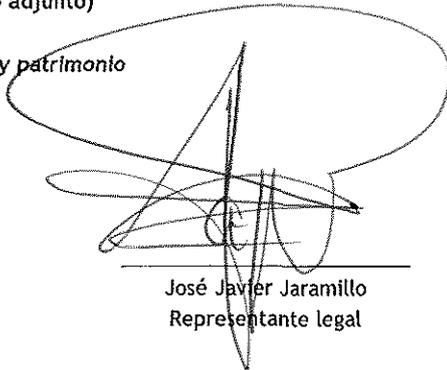
CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados Separados de Situación Financiera	3
• Estados Separados de Resultados Integrales por Función	4
• Estados Separados de Cambios en el Patrimonio	5
• Estados Separados de Flujos de Efectivo	6
• Resumen de las Principales Políticas Contables	7
• Notas a los Estados Financieros	22

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresado en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	57,239	216,663
Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	-	1,787,532
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	7	159,572	2,048,293
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	8	1,580,121	1,349,706
Otras cuentas por cobrar	9	522,120	545,095
Provisión cuentas incobrables	10	(121,272)	(110,272)
Inventarios	11	3,776,380	2,510,349
Servicios y otros pagos anticipados		-	806
Activos por impuestos corrientes	12	97,773	76,499
Total activo corriente		6,071,933	8,424,671
Activos no corrientes:			
Maquinaria, muebles y equipos	13	187,699	217,514
Activo intangible		858	1,868
Activos financieros no corrientes	14	14,372	6,695
Otros activos no corrientes	15	1,249	895,107
Total activo no corriente		204,178	1,121,184
Total activos		6,276,111	9,545,855
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	16	1,936,941	3,569,175
Obligaciones con instituciones financieras	17	860,404	520,376
Otras obligaciones corrientes	18	172,943	240,233
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	19	89,164	850,160
Pasivos diferidos		-	125,715
Anticipos recibidos de clientes	20	1,802,849	1,335,475
Total pasivo corriente		4,862,301	6,641,134
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras no corrientes	17	-	250,000
Beneficios a empleados no corrientes	22	207,898	149,658
Total pasivo no corriente		207,898	399,658
Total pasivos		5,070,199	7,040,792
Patrimonio de los accionistas (Véase estado adjunto)	23 a 26	1,205,912	2,505,063
Total pasivos y patrimonio		6,276,111	9,545,855



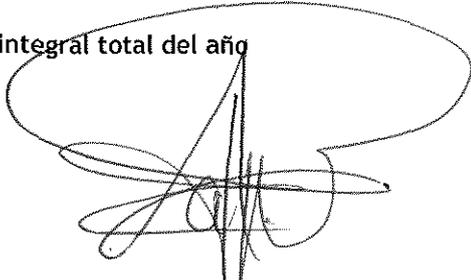
José Javier Jaramillo
Representante legal



Jorge Villota Montero
Contador General

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
(Expresado en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos	27	5,384,720	5,136,271
Costo de ventas	28	(3,013,026)	(2,196,568)
Ganancia bruta		2,371,694	2,939,703
Otros ingresos	29	278,390	211,331
		2,650,084	3,151,034
Gastos:			
Administración y ventas	30	(4,731,288)	(2,432,562)
Financieros		(68,168)	(110,210)
		(4,799,456)	(2,542,772)
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(2,149,372)	608,262
Participación a trabajadores		-	(73,207)
Impuesto a la renta	21	(63,095)	(79,342)
(Pérdida) ganancia neta del ejercicio		(2,212,467)	455,713
Otros resultados integrales:			
<u>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</u>			
Planes de beneficios definidos		(24,184)	(5,211)
Resultado integral total del año		(2,236,651)	450,502



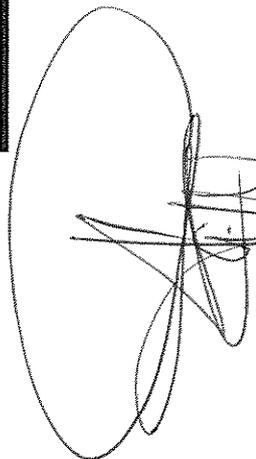
José Javier Jaramillo
Representante legal



Jorge Villota Montero
Contador General

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014
 (Expresado en dólares)

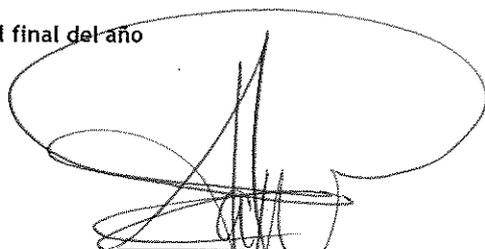
	Capital social	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Otros resultados integrales	Ganancias / Pérdidas Acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	2,100,000	280,629	-	(5,778)	(320,290)	2,054,561
Apropiación a la reserva legal	-	16,060	-	-	(16,060)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	(5,211)	455,713	450,502
Saldos al 31 de diciembre de 2014	2,100,000	296,689	-	(10,989)	119,363	2,505,063
Aportes de los accionistas	-	-	937,500	-	-	937,500
Apropiación a la reserva legal	-	45,571	-	-	(45,571)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	(24,184)	(2,212,467)	(2,236,651)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	2,100,000	342,260	937,500	(35,173)	(2,138,675)	1,205,912


 José Javier Jaramillo
 Representante legal


 Jorge Villota Montero
 Contador General

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
ESTADOS SEPARADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en dólares)

Años terminados en,	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	7,444,859	5,422,717
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(7,845,549)	(5,953,867)
Efectivo pagado por multas y glosas fiscales	(2,079,023)	-
Intereses pagados	(65,544)	(117,617)
Impuesto a la renta pagado	(84,369)	(44,920)
Otros ingresos	74,517	43,670
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(2,555,109)	(650,017)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Dividendos recibidos	203,873	167,661
Por disminución en activos no corrientes mantenidos para la venta	750,000	400,000
Por aumento en activos no corrientes mantenidos para la venta	(27,266)	(31,296)
Pago por compra de maquinaria, muebles y equipos	(6,236)	(4,321)
Por disminución activos financieros mantenidos al vencimiento	-	43,294
Por disminución de propiedades de inversión	-	200,000
Por (incremento) de activos intangibles	(895)	-
Por (incremento) de activos financieros no corrientes	(7,677)	(2,169)
Por disminución de otros activos no corrientes	893,858	645,550
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	1,805,657	1,418,719
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes de los accionistas para futuras capitalizaciones	500,000	-
Préstamos (pago) obligaciones con instituciones financieras	90,028	(638,818)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	590,028	(638,818)
(Disminución) aumento neta de efectivo	(159,424)	129,884
Efectivo al inicio del año	216,663	86,779
Efectivo al final del año	57,239	216,663


 José Javier Jaramillo
 Representante legal


 Jorge Villota Montero
 Contador General

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1 IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., fue constituida en Quito - Ecuador el 10 de julio de 1997, con RUC 1791354877001, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de agosto de 1997 del mismo año, bajo la razón social de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. Su objeto social principal es la prestación de todo tipo de servicios de asesoría en planificación, construcción, promoción, desarrollo, compra y venta, y ejecución de todo tipo de proyectos inmobiliarios y construcciones; así como:

- a) La comercialización, distribución y promoción de todo tipo de tecnología, maquinarias, materiales de construcción y acabados y otros artículos;
- b) Formar parte como socia o accionista de compañías nacionales o extranjeras y/o fusionarse o asociarse con ellas y/o contratar con ellas; y,
- c) Constituirse en consejera, promotora, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras a las que, además, podrá prestar los servicios especializados que ellas requieran.

La Compañía ejecuta los proyectos de manera directa o a través de fideicomisos en los cuales es constituyente, beneficiaria o cumple con ambas.

La dirección de la Compañía es: Avenida La Coruña N26-219 y San Ignacio.

El detalle de los accionistas, es como sigue:

Accionistas	Valor nominal
Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay	2,099,998
Torres Toledo Patsy Mercedes - Ecuador	2
	<u>2,100,000</u>

Al 31 de diciembre de 2015 la Compañía presentó pérdidas acumuladas por 2,138,675 que de conformidad con la Ley de Compañías la colocaban en causal de disolución. Esta situación fue superada toda vez que la Junta Ordinaria de Accionistas del 7 de marzo de 2016 resolvió compensar dichas pérdidas con los aportes para futuras capitalizaciones y las ganancias acumuladas de años anteriores.

2 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.1. Bases de preparación.

El juego completo de los estados financieros de la Compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el *International Accounting Standards Board (IASB)* e interpretaciones emitidas por el *Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF)*, emitidas por el *International Accounting Standards Board (IASB)*.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros separados.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación del presente juego de estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas serán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en enero 2014)	01-ene-2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros" (Emitida en julio 2014)	01-ene-2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" (Emitida en mayo 2014)	01-ene-2018
NIIF 16 - "Arrendamientos" (Emitida en enero 2016)	01-ene-2019

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- b. Los siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en diciembre de 2014)	01-ene-2016
NIC 12 "Impuesto a las ganancias" (Emitida en enero de 2015)	01-ene-2017
NIC 16 "Mobiliario y equipos" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-ene-2016
NIC 16 "Mobiliario y equipos" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-ene-2016
NIIF 10 - "Estados financieros consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)	por definir IASB
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" (Emitida en mayo de 2014)	01-ene-2016
NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados", NIIF 12 "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades" y NIC 28 "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos" (Emitida en diciembre de 2014)	01-ene-2016

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - "Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas" (Emitida en septiembre de 2014)	01-ene-2016

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" (Emitida en septiembre de 2014)	01-ene-2016
NIC 19 - "Beneficios a los Empleados" (Emitida en septiembre de 2014)	01-ene-2016
NIC 34 - "Información Financiera Intermedia" (Emitida en septiembre de 2014)	01-ene-2016

La Administración de la Compañía considera que la adopción de los pronunciamientos antes descritos, no genera impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

2.3. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera (*moneda funcional*) representada en Dólares (US). La moneda funcional y de presentación de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., es el dólar de los Estados Unidos de América.

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o se tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; o se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

Así mismo, clasifica un pasivo como corriente cuando: se espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; se mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

2.5. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros. El reconocimiento inicial de los activos financieros es a valor razonable más los costos de la transacción de aquellos instrumentos financieros cuyo reconocimiento posterior sea a costo amortizado. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- **Efectivo y equivalentes de efectivo.**

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los activos financieros líquidos, depósitos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros de existir se clasificarían como obligaciones financieras en el pasivo corriente.

- **Préstamos y partidas por cobrar.**

Luego del reconocimiento inicial son valorizadas al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Incluyen principalmente a cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo a los resultados integrales por función del período.

- **Deterioro de activos financieros.**

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en los resultados integrales por función y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en los resultados integrales por función.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

2.6. Activos no corrientes mantenidos para la venta.

Los Activos no corrientes mantenidos para la venta son no-derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías.

2.7. Inventarios.

Corresponden a terrenos, materiales, construcciones en curso y casas propias recibidas de los fideicomisos. La Compañía valoriza sus inventarios al costo, el cual no excede el valor neto realizable.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas.

El costo de ventas de las casas propias se determina con base en el costo específico de las mismas.

2.8. Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a seguros pagados por anticipado. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

2.9. Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente a retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Las pérdidas por deterioro de impuestos que no se puedan recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada uno de los créditos tributarios.

2.10. Maquinaria, muebles y equipos.

Se denomina maquinaria, muebles y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que cumple con los requisitos necesarios para ser contabilizados como tal.

El costo original de maquinaria, muebles y equipos representa el valor total de adquisición del activo con todas las erogaciones en que se incurrió para dejarlo en condiciones de utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, retiro y rehabilitación de la ubicación.

Al final de cada período anual se revisa el valor residual y la vida útil de cada clase de maquinaria, muebles y equipos.

Los activos nuevos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La maquinaria, muebles y equipos se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados integrales por función en el período en que ocurren, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

La utilidad o pérdida generada por el retiro o venta de un elemento de maquinaria, muebles y equipos, se reconoce en los resultados integrales por función.

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Descripción	Vida útil
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de computación	3 años
Equipo electrónico	3 años
Equipo de oficina	10 años
Vehículos	5 años

A criterio de la Administración de la Compañía, los equipos, muebles y vehículos no van a ser transferidos o vendidos, y por tanto, no están sujetos a un valor de rescate, por lo cual el valor residual es tendiente a cero.

2.11. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado, excluyendo los de valor inmaterial. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos. Para definir el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos inherentes al activo.

Para determinar el valor razonable menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros son registradas en los resultados integrales por función en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado.

En el caso de alguna pérdida por deterioro reconocida anteriormente pudiera desaparecer o pudiera haber disminuido, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro. Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores. Tal reverso es reconocido con crédito a resultados a menos que el activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12. Costos por intereses.

Los proyectos en los cuales es susceptible la capitalización de los intereses, se procede a capitalizarlos.

2.13. Activos financieros no corrientes.

Corresponden principalmente a garantías por contratos de arrendamiento, los cuales se encuentran valorizados al costo y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

2.14. Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: software contable y otros, que se encuentran registrados al costo de adquisición, tienen una vida útil definida y se llevan al costo menos la amortización acumulada.

El costo inicial de los activos intangibles representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye: el precio de adquisición, los aranceles de importación y los impuestos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir los descuentos comerciales y las rebajas; y cualquier costo directamente atribuible a la preparación del activo para su uso previsto. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles se contabilizarán por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y pérdidas por deterioro del valor. Los activos intangibles con que cuenta la Compañía tienen vida útil finita, por lo cual la amortización se calcula por el método de línea recta considerando la mejor estimación de la Administración, del consumo o uso de tales derechos.

2.15. Otros activos no corrientes.

Incluye las inversiones en derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles que se dedican a la construcción de proyectos inmobiliarios. Están registrados por los aportes entregados a los Fideicomisos para el desarrollo de su objeto. Los derechos fiduciarios se acreditan cuando el activo aportado es restituido o cuando se haya cumplido con la finalidad del contrato del Fideicomiso, o se cedan y restituyan los derechos fiduciarios a los clientes.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.16. Inversiones en empresas subsidiarias.

Una Subsidiaria es una entidad sobre la cual la Compañía ejerce control sobre las políticas y decisiones.

Siendo que los presentes estados financieros son los estados financieros separados de la Compañía, la misma que emite estados financieros consolidados, las inversiones en empresas subsidiarias se llevan al costo, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por dividendos provenientes de las mismas se reportan como ingresos al momento en que exista el derecho al mismo por decisión de la respectiva Junta de Accionistas.

2.17. Cuentas por pagar comerciales y otras por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias.

Son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal, excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

2.18. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes.
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.19. Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la Unidad de Crédito Proyectada del costo devengado del beneficio, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

La tasa de descuento utilizada corresponde a la tasa de los Bonos del Gobierno Ecuatoriano.

Los cambios en dichas provisiones se reconocen en los resultados integrales por función en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas, *adicionando al 31 de diciembre de 2015*, al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasado, *costo financiero en el momento de la liquidación del pasivo* es reconocido en el Estado de Resultados Integral como gasto del período en el cual se genera, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva nota a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el *techo del activo para cada plan de beneficios definidos* son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán a resultados" en Otros Resultados Integrales. La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un *perito independiente, inscrito y calificado* en la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2.20. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a la renta del período comprende al impuesto a la renta corriente y al impuesto diferido, las tasas de impuesto a la renta corriente para los años 2015 y 2014 ascienden a 22%.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Los activos y pasivos por impuesto diferido, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio, siendo de un 22% a partir del año 2013.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales impositivas o deducibles que existen entre la base tributaria de activos y pasivos y su base financiera.

El resultado por impuesto a las ganancias se determina por la provisión de impuestos a las ganancias del ejercicio.

En cada cierre contable se revisan los impuestos registrados tanto activos como pasivos con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos.

2.21. Obligaciones con instituciones financieras.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

2.22. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos provenientes de la venta de derechos fiduciarios son reconocidos en los resultados integrales por función cuando las unidades de vivienda y/o terrenos de los proyectos inmobiliarios son vendidos, mediante la compra venta de los derechos fiduciarios y el fideicomiso ha efectuado la cesión y restitución de los bienes al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

Los ingresos por venta de inmuebles (unidades de vivienda) se registran en los resultados integrales por función una vez terminadas y entregadas las obras a cada uno de los clientes. Además, la Compañía reconoce el ingreso por honorarios en función del servicio prestado de: asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción.

2.23. Ingresos por intereses.

Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo del capital del instrumento.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.24. Costo de ventas de productos.

El costo de ventas incluye todos aquellos rubros relacionados con la comercialización de sus productos que son directamente atribuibles al inventario - inversiones en derechos fiduciarios.

2.25. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, impuestos, tasas, contribuciones, depreciación de maquinaria, muebles y equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

2.26. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, a menos que la Compañía tenga el derecho legal y contractual de liquidar los activos por su importe neto.

2.27. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integrales por Función.

3 POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia general, administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la Compañía, en base a una metodología de evaluación continua, la Compañía administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.2. Riesgo financiero.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez de la Compañía es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurando el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La Compañía CONSTRUECUADOR S.A., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la Compañía cumpla con sus obligaciones.

- **Riesgo de inflación.**

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

a.	Año 2015	3.38%.
b.	Año 2014	3.67%.

3.3. Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de Norte América (moneda funcional).

3.4. Riesgo crediticio.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia del giro del negocio.

3.5. Riesgo de tasa de interés.

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a la estabilidad del mercado lo cual permite prever que no habrá un incremento en las tasas de interés.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4 ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.

4.1. Otras estimaciones.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- Los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- La necesidad de constituir provisiones y en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- Valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

5 EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja	1,677	36,245
Bancos	55,562	180,418
	57,239	216,663

6. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA.

A continuación un detalle de la composición de la cuenta:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
La Campiña Lote 3	(1)	-	895,132
La Campiña Lote 4	(1)	-	892,400
		-	1,787,532

(1) Correspondía a los Derechos fiduciarios del Fideicomiso Campiña del Norte, fincados en los lotes de terreno signados con los números 3 y 4, ubicados en la Parroquia de San Antonio de Pichincha. El lote 3 garantizaba los préstamos otorgados por el Banco del Pichincha (Nota 17, numeral (1)).

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a clientes no relacionados, por varios conceptos del giro normal del negocio. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Cuotas iniciales		117,679	146,377
Cuentas por cobrar fideicomisos y otros	(1)	24,177	1,871,486
Clientes mandato		6,410	6,410
Otras cuentas por cobrar clientes		11,306	24,020
		159,572	2,048,293

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

(1) Al 31 de diciembre de 2014, incluía principalmente cuentas por cobrar al Banco Pichincha C.A. por 1,800,000 por cesión de derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Salinas (Nota 14, numeral (6)).

La antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
De 0 a 30 días	2,948	1,807,258
Hasta 3 meses	10,760	63,046
Entre 3 y 6 meses	250	2,254
Entre 6 y 12 meses	336	5,028
Más de 12 meses	145,278	170,707
	159,572	2,048,293

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Fideicomiso Alcázar de Toledo II	320	158,149
Fideicomiso Bosques de la Armenia Dos	20,501	97,310
Fideicomiso Campiña del Norte	-	902
Fideicomiso Estancias de la Armenia III	(1) 119,285	64,278
Fideicomiso Global	(2) 1,083,682	800,682
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	414	125,490
Fideicomiso Jardines del Batán	227	227
Fideicomiso Manzana Cinco	1,050	13,225
Fideicomiso Manzana Siete	-	1,743
Fideicomiso Manzanas Cuatro y Seis	11,652	23,182
Fideicomiso Rincón del Parque	40,778	46,400
Fideicomiso Pinsaqui	11,054	-
Fideicomiso Valle Cartago Dos	286,024	6,910
Fideicomiso Villa Navarra	918	8,558
Fideicomiso Villa Navarra II	2,833	-
Inmobiliaria Rigoletto S.A.	-	2,111
Otros	1,383	539
	1,580,121	1,349,706

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

- (1) Fideicomiso Estancias de la Armenia III se constituyó mediante escritura pública el 5 de agosto de 2014, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En octubre de 2014 los derechos fiduciarios del fideicomiso fueron cedidos.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 corresponde al saldo por cobrar a Fideicomiso Global por la venta de derechos fiduciarios del Fideicomiso Villa Navarra 2 por 1,833,000. (Nota 27).

9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Préstamos empleados	3,505	149
Deudores varios	8,233	2,931
Anticipos a proveedores y contratistas	705	4,530
Otros anticipos	(1) 471,190	492,651
Reembolso de gastos	(2) 38,487	44,834
	522,120	545,095

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, incluye principalmente anticipos entregados para la compra de terrenos al Banco del Pichincha para el Proyecto Valle Palermo, en el 2014 el anticipo fue entregado a la señora María del Carmen Laso Chiriboga del Proyecto Valle Cartago II.
- (2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a reembolsos de costos y gastos solicitados por la Administración de los fideicomisos pendientes de liquidar.

La antigüedad de otras cuentas por cobrar, fue como se detalla a continuación:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
De 0 a 30 días	2,075	5,433
Hasta 3 meses	14,705	24,231
Entre 3 y 6 meses	471,512	445,456
Entre 6 y 12 meses	13,473	10,871
Más de 12 meses	20,355	59,104
	522,120	545,095

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

10. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

La Compañía constituye provisiones ante la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar. El deterioro es por cada deudor en particular o por señales del mercado.

Los criterios utilizados para determinar que existe evidencia objetiva de pérdida por deterioro son:

- Antigüedad de cada partida.
- Hechos concretos de deterioro.

El movimiento de la provisión cuentas incobrables, fue el siguiente:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	110,272	83,654
Provisión	11,000	26,618
	(1) 121,272	110,272

(1) Para la estimación de la provisión cuentas incobrables la Compañía realiza un análisis de la recuperabilidad de las partidas en el tiempo. El resto de las cuentas incluidas en las cuentas por cobrar no contienen activos que puedan sufrir una reducción en su valor recuperable.

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Materiales y suministros de obra</u>	4,419	31,201
<u>Construcciones en curso:</u>		
Terrenos	(1) 707,208	545,415
Construcciones	2,904,446	1,561,241
<u>Viviendas terminadas:</u>		
Fideicomiso Araucarias de Quitumbe	-	38,243
Fideicomiso Bosques de la Armenia	79,774	334,249
Fideicomiso Valle Cartago	80,533	-
	3,776,380	2,510,349

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

(1) El terreno de Campiña Lote UNO se encuentra en garantía de las operaciones con el Banco Pichincha. (Nota 17 (1) y (Nota 35).

Durante el año 2015 la Compañía reconoció en el estado de resultados como parte del Costo de ventas 292,718 (ver Nota 28) 2,122 durante el año 2014.

12. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de los activos por impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Crédito tributario de Impuesto a la renta (ver Nota 21)	97,773	76,499
	97,773	76,499

13. MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de maquinaria, muebles y equipos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Maquinaria, muebles y equipos, neto:</u>		
Maquinaria y equipo	7,024	13,155
Equipo de obra	161,401	182,966
Equipo electrónico	164	279
Muebles y enseres	4,495	7,665
Equipo de oficina	9,538	8,613
Equipo de cómputo	5,075	4,834
Vehículos	2	2
	187,699	217,514
<u>Maquinaria, muebles y equipos, bruto:</u>		
Maquinaria y equipo	115,935	115,935
Equipo de obra (1)	215,657	467,408
Equipo electrónico	1,151	1,151
Muebles y enseres	32,184	32,184
Equipo de oficina	14,626	12,348
Equipo de cómputo	15,663	11,705
Vehículos	49,513	49,513
	444,729	690,244

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Depreciación acumulada de maquinaria, muebles y equipos:</u>		
Maquinaria y equipo	108,911	102,780
Equipo de obra	54,256	284,442
Equipo electrónico	987	872
Muebles y enseres	27,689	24,520
Equipo de oficina	5,088	3,735
Equipo de cómputo	10,588	6,870
Vehículos	49,511	49,511
	257,030	472,730

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía entregó como garantía equipos de obra por 157,323 como contragarantía de los préstamos otorgados por el Banco Pichincha C.A. (Nota 17, numeral (1)) y (Nota 35).

El movimiento de maquinaria, muebles y equipos, fue como sigue:

- (a) Año terminado al 31 de diciembre de 2015:

Detalle	Diciembre 31, 2014	Adiciones	Retiros	Depreciación	Diciembre 31, 2015
Maquinaria y equipos	13,155	-	-	(6,131)	7,024
Equipo de obra	182,966	-	-	(21,565)	161,401
Equipo electrónico	279	-	-	(115)	164
Muebles y enseres	7,665	-	-	(3,170)	4,495
Equipo de oficina	8,613	2,278	-	(1,353)	9,538
Equipo de computación	4,834	3,958	-	(3,717)	5,075
Vehículos	2	-	-	-	2
	217,514	6,236	-	(36,051)	187,699

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

(b) Año terminado al 31 de diciembre de 2014:

Detalle	Diciembre 31, 2013	Adiciones	Retiros	Depreciación	Diciembre 31, 2014
Maquinaria y equipos	24,748	-	-	(11,593)	13,155
Equipo de obra	232,063	-	-	(49,097)	182,966
Equipo electrónico	394	-	-	(115)	279
Muebles y enseres	9,943	1,014	-	(3,292)	7,665
Equipo de oficina	9,530	600	-	(1,517)	8,613
Equipo de computación	7,291	2,726	(19)	(5,164)	4,834
Vehículos	2	-	-	-	2
	283,971	4,340	(19)	(70,778)	217,514

14. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponden a garantías entregadas por el arriendo de las oficinas de Quito y Guayaquil por la suma de 14,372 y 6,695, respectivamente.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados
(Expresadas en dólares)

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Derechos Fiduciarios:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a las inversiones en subsidiarias y derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles, los mismos que se detallan a continuación:

Detalle	% Participación	Saldos a diciembre 31, 2015	Saldos a diciembre 31, 2014	Información financiera							
				2015			2014				
				Activos	Pasivos	Patrimonio	Activos	Pasivos	Patrimonio		
Fideicomiso Mercantil:											
Campaña del Norte	100%	-	976,197	-	-	-	1,804,171	1,003,405	800,766		
Mirador del Bosque	100%	63,166	63,742	63,703	-	63,703	63,703	-	63,703		
Balcones de Cumbayá	99%	1,411	1,414	1,919	-	1,919	1,919	-	1,919		
Araucarias de Quitumbe	100%	-	37	-	-	-	1,033	-	1,033		
Valle Cartago	100%	-	867,000	-	-	-	4,059,721	3,376,201	683,520		
Bosques de la Armenia	100%	-	-	-	-	-	-	-	-		
Campaña Lote UNO	100%	-	24,967	-	-	-	24,472	2,021	22,451		
		64,577	1,933,357								
Provisión		(63,328)	(1,038,250)								
		1,249	895,107								

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados
(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2015, el movimiento de las inversiones en fideicomisos mercantiles, fue el siguiente:

Fideicomiso mercantil	Saldo a Diciembre 31, 2014	Aportes/ adiciones	Ventas/ restituciones	Reclasificación	Saldo a Diciembre 31, 2015
Inversiones en fideicomisos:					
Campaña del Norte	(1) 976,197	40,620	(41,895)	(974,922)	-
Mirador del Bosque	(2) 63,742	-	(576)	-	63,166
Balcones de Cumbayá	(3) 1,414	394	(397)	-	1,411
Araucarias de Quitumbe	(4) 37	-	(37)	-	-
Valle Cartago	(5) 867,000	265	(867,265)	-	-
Campaña Lote UNO	(6) 24,967	-	(24,967)	-	-
	1,933,357	41,279	(935,137)	-	64,577
Provisión	(1,038,250)	-	-	974,922	(63,328)
	895,107	41,279	(935,137)	-	1,249

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados
(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2014, el movimiento de las inversiones en subsidiarias y fideicomisos mercantiles, fue el siguiente:

Fideicomiso mercantil	Saldo a diciembre 31, 2013	Aportes/ adiciones	Ventas/ restituciones	Reclasificaciones	Saldo a diciembre 31, 2014
Inversiones en subsidiarias:					
Materiales Industriales de la Costa Cía. Ltda.	(7) 1,150,000	-	(1,150,000)	-	-
Inversiones en fideicomisos:					
Campaña del Norte	(1) 1,985,796	349,256	(58,855)	(1,300,000)	976,197
Mirador del Bosque	(2) 63,742	-	-	-	63,742
Balcones de Cumbayá	(3) 1,922	-	(508)	-	1,414
Araucarias de Quitumbe	(4) 137	-	(100)	-	37
Valle Cartago	(5) 867,000	-	-	-	867,000
Bosques de la Armenia	(8) 701,000	-	(701,000)	-	-
Campaña Lote UNO	(6) 44,000	2,692	(21,725)	-	24,967
Campaña Lote TRES	(9) 1,000	-	(1,000)	-	-
	4,814,597	351,948	(1,933,188)	(1,300,000)	1,933,357
Provisión	(1,038,250)	-	-	-	(1,038,250)
	3,776,347	351,948	(1,933,188)	(1,300,000)	895,107

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

- (1) Fideicomiso Mercantil Campiña del Norte, se constituyó mediante escritura pública celebrada el 12 de diciembre de 2005 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de junio de 2006, su objeto principal es la construcción de proyectos inmobiliarios. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. Durante el año 2014 el Fideicomiso restituyó el Lote 1 por 1,300,000, el cual incluye costos de urbanismo por 754,585. En diciembre de 2015 el fideicomiso se liquidó.
- (2) El Fideicomiso Mirador del Bosque se constituyó mediante escritura pública celebrada el 5 de noviembre de 2003, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso.
- (3) Fideicomiso Balcones de Cumbayá, se constituyó mediante escritura pública el 22 de julio de 1998 y fue inscrito en el Registro de la Propiedad el 10 de septiembre del mismo año, su objeto y finalidad es el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El 13 de abril de 2006, la Compañía adquirió la primera etapa en cesión de derechos y sucesivamente, las etapas dos y tres. La Compañía es beneficiaria del Fideicomiso.
- (4) Fideicomiso Araucarias de Quitumbe, se constituyó mediante escritura pública el 5 de julio de 2004, su objeto es el desarrollo del proyecto inmobiliario sobre los bienes establecidos en el contrato de Fideicomiso, que han sido aportados; así como la administración de los recursos para la ejecución del mismo. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En junio de 2015 el fideicomiso fue liquidado.
- (5) Fideicomiso Valle Cartago se constituyó mediante escritura pública el 3 de mayo de 2011, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En diciembre de 2015 el fideicomiso fue liquidado.
- (6) Mediante escritura pública del 28 de febrero de 2012, se constituyó el fideicomiso Salinas entre la Compañía Materiales Industriales de la Costa Cía. Ltda., en calidad de constituyente y/o beneficiaria y la compañía Fideval S.A., con fecha 31 de diciembre de 2014, Construecuador S.A., cede al Banco Pichincha C.A., los derechos fiduciarios sobre el Fideicomiso Salinas, después de la liquidación de Materiales Industriales de la Costa Cía. Ltda.
- (7) Fideicomiso Campiña Lote UNO se constituyó mediante escritura pública el 14 de junio de 2013, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En abril de 2015 el fideicomiso fue liquidado.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

- (8) Fideicomiso Bosques de la Armenia se constituyó mediante escritura pública el 23 de mayo de 2011, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En diciembre de 2014 el fideicomiso fue liquidado.
- (9) Fideicomiso Campiña Lote TRES se constituyó mediante escritura pública el 14 de junio de 2013, su objeto es el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto inmobiliario. La Compañía es constituyente y beneficiaria del Fideicomiso. En marzo de 2014 el fideicomiso fue liquidado.

16. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Documentos por pagar	(1)	110,044	480,088
Proveedores y contratistas	(2)	1,826,897	3,089,087
		1,936,941	3,569,175

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a préstamos recibidos, los cuales vencen en diciembre de 2016 y 2015 y devengan una tasa de interés anual del 8%.

- (2) Los proveedores y otras cuentas por pagar más importantes se detallan como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Proveedores de materiales y servicios		76,563	392,744
Fondos rotativos fideicomisos		-	5,702
Fondos de garantía		55,404	42,207
Ex accionista	(3)	1,585,020	2,585,020
Otros proveedores		109,910	63,414
		1,826,897	3,089,087

- (3) Cuenta por pagar que no genera intereses, sin fecha de vencimiento, durante el año 2015 se efectuaron abonos por 1 millón. Al 31 de diciembre de 2014, no se realizaron movimientos en esta cuenta.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

17. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de las obligaciones con instituciones financieras, fue como sigue:

Institución financiera		Porción corriente Diciembre, 31		Largo plazo Diciembre, 31	
		2015	2014	2015	2014
Banco Pichincha C.A.	(1)	860,404	455,000	-	250,000
Banco General Rumiñahui	(2)	-	60,000	-	-
Intereses por pagar		-	5,376	-	-
		860,404	520,376	-	250,000

(1) Corresponden a tres operaciones que generan intereses a una tasa que fluctúa entre el 8.95% y 9.74% anual; y, vencen una el nueve de febrero y dos el veinte de mayo de 2016, respectivamente (Nota 6, numeral (1)), (Nota 11, numeral (1)), (Nota 13, numeral (1)) y (Nota 35).

(2) Corresponde a una operación financiera que genera intereses a una tasa del 10,48% anual; y, venció el 1 de marzo de 2015, la cual se encontraba garantizada con un pagaré.

18. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Con la Administración tributaria	(1)	35,272	71,291
Con el IESS		32,073	48,840
Por Beneficios de Ley a empleados	(2)	105,598	46,895
Participación a trabajadores por pagar		-	73,207
		172,943	240,233

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

- (1) Los saldos que componen obligaciones corrientes con la administración tributaria, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Retenciones en la fuente	5,405	7,739
Impuesto a la renta empleados	1,144	1,595
Retenciones de IVA	7,273	12,327
IVA en ventas	21,450	49,630
	35,272	71,291

- (2) Los saldos que componen beneficios de ley a empleados, son los siguientes:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Sueldos y salarios por pagar	9,128	-
Décimo tercer sueldo	8,163	9,612
Décimo cuarto sueldo	9,474	10,063
Vacaciones	78,833	27,220
	105,598	46,895

19. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Partes relacionadas:		
Fideicomiso El Conde	40,863	42,120
Fideicomiso Huancavilca III	6,849	9,036
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	-	73,026
Fideicomiso La Balvina	21,401	21,768
Fideicomiso Manzana Siete	-	15,000
Fideicomiso Manzanas Cuatro y Seis	11,426	4,600
Fideicomiso Rincón del Parque	2,186	220,380
Rialt Holdings SRL	-	437,500
José Javier Jaramillo	-	26,730
Fideicomiso Villa Navarra	1,414	-
Fideicomiso Villa Navarra II	610	-
Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco	4,415	-
	89,164	850,160

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

20. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES.

Corresponde a anticipos recibidos de clientes para la adquisición de viviendas de los proyectos que mantiene la Compañía, según el siguiente detalle:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Proyectos antiguos	2,000	8,786
Proyectos nuevos	1,766,373	1,231,809
Legalización de escrituras	8,772	24,356
Otros	25,704	70,524
	<u>1,802,849</u>	<u>1,335,475</u>

21. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el Impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta definido y pagado para este año de acuerdo con el artículo No. 80 del Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno. La provisión para el Impuesto a la Renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2014, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad antes del impuesto a la renta	(2,149,372)	535,055
Dividendos exentos	(203,873)	(167,661)
Más gastos no deducibles	2,141,069	113,467
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	(120,215)
Base imponible	(212,176)	360,646
Impuesto a la renta calculado	-	79,342
Impuesto a la renta causado	-	79,342
Anticipo de Impuesto a la renta determinado	63,095	56,900
Impuesto a la renta causado el mayor	63,095	79,342
Anticipo pagado	(24,195)	(6,020)
Retenciones en la fuente del año	(60,174)	(38,900)
Saldo del impuesto a la renta por pagar o por (cobrar)	(21,274)	34,422
Crédito tributario años anteriores	(76,499)	(110,921)
Crédito tributario Impuesto a la renta (Ver Nota 12)	(97,773)	(76,499)

Impuestos diferidos.

La Compañía no ha determinado diferencias temporales gravables o imposables sobre las cuales se deba estimar el impuesto a la renta diferido.

22. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES.

Los saldos de los beneficios a empleados, se describen a continuación:

		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Jubilación patronal	(1)	156,407	115,186
Desahucio	(2)	51,491	34,472
		207,898	149,658

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

- (1) El movimiento de la jubilación patronal, fue como sigue.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	115,186	96,821
Costo laboral por servicios actuales	28,858	9,204
Costo financiero	8,909	4,280
Pérdida actuarial	7,635	8,056
Costo laboral años anteriores	21,035	-
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(25,216)	(3,175)
Saldo final	156,407	115,186

- (2) El movimiento de la provisión otros beneficios no corrientes para los empleados (desahucio), fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	34,472	29,774
Costo laboral por servicios actuales	7,472	5,779
Costo financiero	2,207	2,046
Pérdida (ganancia) actuarial	1,532	(966)
Costos servicios pasados	13,013	-
Beneficios pagados	(7,205)	(2,161)
Saldo final	51,491	34,472

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Tasa de descuento	6.31%	6.54%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%	2.50%
Tabla de rotación (promedio)	11.30%	11.97%
Vida laboral promedio remanente	7.9	7.6
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2015	
	Jubilación	Desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	18,240	6,155
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	12%	12%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(16,066)	(5,410)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-10%	-11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	18,768	6,333
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	12%	12%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(4,530)	(5,598)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-3%	-11%

23. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está constituido por 2,100,000 acciones, de valor nominal de 1 cada una.

24. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Durante el año 2015, la Compañía recibió aportes de sus accionistas para futuras capitalizaciones en efectivo por 500,000 y compensación de crédito por 437,500.

25. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Durante los años 2015 y 2014 se incrementó en 45,571 y 16,060, respectivamente. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentar el capital.

26. RESULTADOS ACUMULADOS.

Durante el año 2014 y 2013, la Compañía generó utilidades por 455,713 y 160,599, respectivamente, valores que están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizados luego de la apropiación de reservas para la distribución de dividendos.

Pérdidas acumuladas.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes, a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

El Art. 198 de la Ley de Compañías establece que aquellas compañías cuyas pérdidas acumuladas superen el 50% de capital social más reservas entrarán en causal de disolución, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que este baste para conseguir el objeto de la Compañía.

27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Venta de derechos fiduciarios	(Nota 8)	1,833,000	3,041,300
Venta de inmuebles		376,900	262,800
Honorarios proyectos de construcción y comisiones		3,174,820	1,832,171
		5,384,720	5,136,271

28. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Restituciones de derechos fiduciarios		(1,653,005)	(1,807,821)
Inventarios - casas propias y terrenos	(1)	(292,718)	(210,000)
Costo de mano de obra y materiales		(1,067,303)	(178,747)
		(3,013,026)	(2,196,568)

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a la venta de un parqueadero por 2,121, tres casas por 254,475 y un departamento por 36,122 (Nota 11). Al 31 de diciembre de 2014, incluye la venta de un parqueadero por 2,122 (Nota 11) y la venta de un terreno que se mantenía como propiedades de inversión por 207,878.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

29. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Intereses ganados	3,610	534
Dividendos recibidos (1)	203,873	167,661
Arriendo de equipos	8,000	2,105
Administrativos y multas por desistimientos	16,534	19,302
Otros ingresos	13,951	21,729
Ganancias por reversiones de jubilación patronal y Desahucio	32,422	-
	278,390	211,331

(1) Corresponden a los dividendos recibidos por la liquidación de los Fideicomisos Valle Cartago y Bosques de la Armenia, realizados en diciembre de 2015 y 2014, respectivamente.

30. GASTOS ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Sueldos, salarios	1,326,110	1,200,248
Beneficios sociales	244,742	173,692
Aportes al IESS (incluye fondos de reserva)	265,017	243,501
Honorarios profesionales y dietas	355,567	327,614
Arriendos varios	47,809	45,636
Mantenimiento y reparaciones	92,455	37,177
Combustibles y lubricantes	1,625	2,501
Promoción y publicidad	15,960	12,523
Suministros y materiales	25,642	14,123
Transporte	5,151	4,397
Provisión para jubilación patronal	32,548	7,908
Provisión para desahucio	29,010	9,240
Provisión para cuentas incobrables	11,000	26,618
Seguros y reaseguros	28,847	27,962
	2,481,483	2,133,140
Suman y pasan		

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Suman y vienen	2,481,483	2,133,140
Gastos de gestión	6,346	11,501
Impuestos, contribuciones y otros	42,178	54,186
Gastos de viaje	5,273	7,776
IVA que se carga al costo o gasto	6,079	3,376
Depreciación y amortización	37,956	73,062
Servicios públicos	39,697	41,769
Pagos por multas y glosas del fisco	2,079,023	-
Pagos por otros servicios - otros gastos	33,253	107,752
	4,731,288	2,432,562

31. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de estas transacciones, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Ingresos:		
Fideicomiso Bosques de la Armenia	-	171,436
Fideicomiso Valle Cartago	318,266	491,050
Fideicomiso Alcázar de Toledo II	34,405	244,132
Fideicomiso Bosques de la Armenia Dos	475,406	224,581
Fideicomiso Campiña del Norte	-	820
Fideicomiso Casa Club la Hacienda Manzana Cinco	23,600	28,844
Fideicomiso Casa Club la Hacienda Manzana Siete	-	8,680
Fideicomiso Estancias de la Armenia III	50,000	50,000
Fideicomiso Global	1,833,000	1,200,000
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	430,829	191,479
Fideicomiso Villa Navarra	83,292	30,766
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	145,333	-
Fideicomiso Puembo	100,000	-
Fideicomiso Rincón del Parque	129,296	-
Fideicomiso Valle Cartago II	368,066	-
Fideicomiso Villa Navarra 2	20,600	-
	4,012,093	2,641,788

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Gastos:		
José Javier Jaramillo	108,900	118,800
Auto Delta	1,906	-
Multicines S.A.	-	350
	110,806	119,150

32. RECLASIFICACIONES.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía en función al nuevo formulario 101 emitido por la Servicio de Rentas Internas, procedió a reclasificar sus cuentas reportadas al 31 de diciembre de 2014 para que ajusten al nuevo formulario.

Un resumen de las reclasificaciones realizadas fue como sigue:

32.1 Conciliación del estado de situación financiera clasificado.

	Saldos previamente reportados	Efectos por reclasificación	Saldos reclasificados
Activos corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	47,914	497,181	545,095
Servicios y otros pagos anticipados	497,987	(497,181)	806
	545,901	-	545,901

33. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, del 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía presenta operaciones con partes relacionadas que superan los 3,000,000, por lo que debe presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

34. COMPROMISOS.

Los principales compromisos por contratos suscritos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2015, son los siguientes:

Clientes/Fideicomisos	Objeto del contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Banco Pichincha C.A.	Gerencia de proyectos y coordinación de fiscalización	23-abr-14	23-abr-16
Bosques de la Armenia II	Construcción	01-sep-14	Al término de la obra
Bosques de la Armenia II	Gerencia de proyecto	11-ago-14	Al término de la obra Hasta la comercialización y venta total del proyecto
Bosques de la Armenia II	Comercialización	02-oct-13	
Casa Club Manzana Cuatro Seis	Construcción	01-abr-15	Al término de la obra
Casa Club Manzana Cuatro Seis	Gerencia de proyecto	20-abr-15	Al término de la obra Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Casa Club Manzana Cuatro Seis	Comercialización	25-may-15	Al término de la obra Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Inmobiliario Venneto	Gerencia de Proyecto	01-jul-13	Al término de la obra Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Inmobiliario Venneto	Comercialización	15-ene-13	
Inmobiliario Venneto	Construcción	06-oct-14	Al término de la obra
Rincón del Parque	Construcción	01-jun-15	31-ago-16
Rincón del Parque	Gerencia de proyecto	13-feb-15	Al término de la obra Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Rincón del Parque	Comercialización	13-feb-15	
Valle Cartago II	Gerencia de proyecto	28-may-15	Al término de la obra Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Valle Cartago II	Comercialización	24-abr-15	
Villa Navarra	Gerencia de proyecto	27-ene-12	Al término de la obra
Villa Navarra	Comercialización y ventas	04-jul-12	Al término de la obra

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
(Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresadas en dólares)

35. GARANTIAS.

Al 31 de diciembre de 2015, las garantías entregadas por la Compañía por los préstamos otorgados por el Banco del Pichincha (Nota 17, (1)), son las siguientes:

Beneficiarios	Valor
Banco Pichincha - Equipo de obra (Nota 13 (1))	157,323
Banco Pichincha - Lotes de terreno Campiña Uno (Nota 11 (1))	<u>750,000</u>
	<u>907,323</u>

36. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Excepto por lo mencionado en el último párrafo de la Nota 1, con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (13 de julio de 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
