

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

Estados Financieros
Años terminados en diciembre 31, 2016 y 2015
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.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay), que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A., al 31 de diciembre de 2016, 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).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Sucursal de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores IESBA, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

4. No existe otra información que sea reportada conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

5. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Sucursal o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
7. El Representante Legal de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

10. Nuestro informe 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 2016, se emite por separado.

BDO ECUADOR

Septiembre 20, 2017
RNAE No. 193
Quito, Ecuador



Elizabeth Álvarez - Socia

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación fiel. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

- También proporcionamos a la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
 - A partir de las comunicaciones con la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.
 - Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.
-

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

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015**

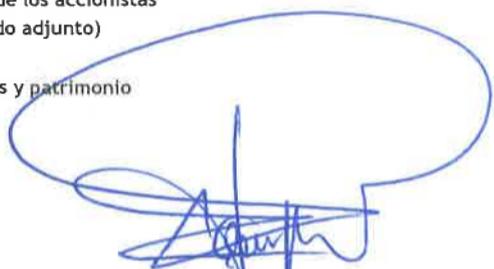
CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	5
• Estados de Resultados Integrales por Función	6
• Estados de Cambios en el Patrimonio	7
• Estados de Flujos de Efectivo	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	9
• Notas a los Estados Financieros	24

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

	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo	5	2,496,163	57,239
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	333,584	159,572
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	7	1,231,483	1,580,121
Otras cuentas por cobrar	8	427,029	522,120
Provisión cuentas incobrables	9	(56,946)	(121,272)
Inventarios	10	2,488,629	3,776,380
Activos por impuestos corrientes	11	91,417	97,773
Total activo corriente		7,011,359	6,071,933
Activos no corrientes:			
Maquinaria, muebles y equipos	12	316,964	187,699
Activo intangible		560	858
Activos financieros no corrientes	13	14,372	14,372
Otros activos no corrientes	14	-	1,249
Total activo no corriente		331,896	204,178
Total activos		7,343,255	6,276,111
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas y documentos por pagar	15	2,263,920	1,936,941
Obligaciones con instituciones financieras	16	317,323	860,404
Otras obligaciones corrientes	17	418,925	172,943
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	18	113,158	89,164
Anticipos recibidos de clientes	19	1,889,781	1,802,849
Total pasivo corriente		5,003,107	4,862,301
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras no corrientes	16	480,000	-
Beneficios a empleados no corrientes	21	327,260	207,898
Total pasivo no corriente		807,260	207,898
Total pasivos		5,810,367	5,070,199
Patrimonio de los accionistas (Véase estado adjunto)	22 a 25	1,532,888	1,205,912
Total pasivos y patrimonio		7,343,255	6,276,111



José Javier Jaramillo
Representante legal



Jorge Villota Montero
Contador General

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

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Ingresos	26	8,620,925	5,384,720
Costo de ventas	27	(5,538,400)	(3,013,026)
Ganancia bruta		3,082,525	2,371,694
Otros ingresos	28	114,864	278,390
		3,197,389	2,650,084
Gastos:			
Administración y ventas	29	(2,533,084)	(4,731,288)
Financieros		(49,259)	(68,168)
		(2,582,343)	(4,799,456)
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		615,046	(2,149,372)
Participación a trabajadores		(92,257)	-
Impuesto a la renta	20	(94,029)	(63,095)
Ganancia (pérdida) neta del ejercicio		428,760	(2,212,467)
Otros resultados integrales:			
<u>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</u>			
Planes de beneficios definidos		(31,405)	(24,184)
Resultado integral total del año		397,355	(2,236,651)



José Javier Jaramillo
Representante legal



Jorge Villota Montero
Contador General

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
 (Expresado en dólares)

	Capital social	Reserva legal	Aportes para futura capitalización	Otros resultados integrales	Ganancias / Pérdidas Acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2015	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
Absorción de las pérdidas	-	-	(937,500)	-	937,500	-
Ajuste provisión jubilación patronal	-	-	-	-	(70,379)	(70,379)
Resultado integral total del año	-	-	-	(31,405)	428,760	397,355
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2,100,000	342,260	-	(66,578)	(842,794)	1,532,888



José Javier Jaramillo
 Representante legal



Jorge Villota Montero
 Contador General

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

Años terminados en,	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	8,902,151	7,444,859
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(6,175,233)	(7,845,549)
Efectivo pagado por multas y glosas fiscales	-	(2,079,023)
Intereses pagados	(39,936)	(65,544)
Impuesto a la renta pagado	(87,674)	(84,369)
Otros ingresos	69,616	74,517
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	2,668,924	(2,555,109)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Dividendos recibidos	-	203,873
Por disminución en activos no corrientes mantenidos para la venta	-	750,000
Por aumento en activos no corrientes mantenidos para la venta	-	(27,266)
Pago por compra de maquinaria, muebles y equipos	(167,043)	(6,236)
Por incremento de activos intangibles	-	(895)
Por incremento de activos financieros no corrientes	-	(7,677)
Por disminución de otros activos no corrientes	124	893,858
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión	(166,919)	1,805,657
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Aportes de los accionistas para futuras capitalizaciones	-	500,000
Préstamos (pago) obligaciones con instituciones financieras	(63,081)	90,028
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	(63,081)	590,028
Aumento (disminución) neta de efectivo	2,438,924	(159,424)
Efectivo al inicio del año	57,239	216,663
Efectivo al final del año	2,496,163	57,239

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: San Ignacio E12-182 y Avenida González Suárez.

El accionista mayoritario en el 99.99% es la compañía Rialt Holdings S.R.L., la cual está domiciliada en Uruguay.

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:

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 son vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar.	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional.	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados. (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia- La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras. (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7.	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” -Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación. (*)	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)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas.	(*) 01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

(*) *Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

NIC 19 Beneficios a los empleados.

Esta enmienda entre las modificaciones en el párrafo 83, eliminó la palabra países e incluyó la palabra “monedas”, con el fin de determinar la tasa de descuento en un mercado regional. Las mejoras anuales aclaran que los bonos empresariales de alta calidad utilizados para estimar la tasa de descuento deben emitirse en la misma moneda en la que se pagan los beneficios. Por consiguiente, la amplitud del mercado para bonos empresariales de alta calidad debe evaluarse al nivel de la moneda.

NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo “- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

NIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones: contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIF 7.

Esta enmienda requiere revelar información del valor razonable de los activos y pasivos que representan la implicación continuada de la entidad en los activos financieros dados de baja en cuentas. La aplicación de la modificación a este período puede, por ello, requerir que una entidad determine el valor razonable como al final del período para un activo en servicio de administración o un pasivo en servicio de administración, que la entidad puede no haber determinado con anterioridad.

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.

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 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 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.

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. 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.

2.7. 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.

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

2.8. 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 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.

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:

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.9. 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 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.

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.

2.10. Costos por intereses.

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.11. 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.

2.12. 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.

2.13. 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 el valor de 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.

2.14. 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.15. 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.

2.16. 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 utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

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

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas y el 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.

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 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.

2.17. 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 2016 y 2015 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.

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.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles 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.

2.18. 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.

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. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos provenientes de la venta de derechos fiduciarios son reconocidos en los resultados 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 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.

2.20. Ingresos por intereses.

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

2.21. 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 y por la prestación de servicios.

2.22. 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.

2.23. 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.

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. 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.

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.

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 2016	1.12%.
b.	Año 2015	3.38%.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.3. 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.

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- 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

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Caja	5,436	1,677
Bancos	(1) 2,490,727	55,562
	<u>2,496,163</u>	<u>57,239</u>

(1) Incluye 69,790 de la cuenta corriente que mantiene el Fideicomiso Administración de Flujos Villa Palermo y que corresponde al Aporte inicial del Constituyente por 500 y el saldo de los flujos de ingresos recibidos por el Fideicomiso para el pago de proveedores de bienes y servicios de Construecuador. (Nota 34)

6. 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, 2016	Diciembre 31, 2015
Cuotas iniciales	58,679	117,679
Cuentas por cobrar clientes y fideicomisos	(1) 265,228	24,177
Clientes mandato	6,410	6,410
Otras cuentas por cobrar clientes	3,267	11,306
	<u>333,584</u>	<u>159,572</u>

(1) Incluye principalmente cuentas por cobrar al Banco del Pichincha por 157,314 por servicios realizados en cumplimiento del contrato de mantenimiento suscrito con esta institución financiera.

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

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
De 0 a 30 días	67,272	2,948
Hasta 3 meses	40,924	10,760
Entre 3 y 6 meses	157,518	250
Entre 6 y 12 meses	363	336
Más de 12 meses	67,507	145,278
	333,584	159,572

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Fideicomiso Alcázar de Toledo II	-	320
Fideicomiso Bosques de la Armenia Dos	19,936	20,501
Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco	-	1,050
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	23,086	11,652
Fideicomiso Estancias de la Armenia III	110,000	119,285
Fideicomiso Global (1)	933,000	1,083,682
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	4,885	414
Fideicomiso Jardines del Batán	-	227
Fideicomiso Pinsaquí	-	11,054
Fideicomiso Rincón del Parque	14,101	40,778
Fideicomiso Valle Cartago Dos	116,885	286,024
Fideicomiso Villa Navarra	-	918
Fideicomiso Villa Navarra II	-	2,833
Rialt Holdings SRL	853	-
José Javier Jaramillo	8,737	1,383
	1,231,483	1,580,121

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 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 30).

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Préstamos empleados	2,447	3,505
Deudores varios	8,173	8,233
Anticipos a proveedores y contratistas	67,368	705
Otros anticipos	(1) 119,363	471,190
Reembolso de gastos	(2) 229,678	38,487
	<u>427,029</u>	<u>522,120</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de obras y entrega de materiales. Al 31 de diciembre de 2015, incluye principalmente anticipos entregados al Banco del Pichincha para la compra del terreno del Proyecto Valle Palermo, cuya negociación finalizó con la adquisición del terreno por 750,000 en el mes de febrero de 2016 (Nota 10 (1)).

(2) Al 31 de diciembre de 2016 incluye US\$201,376 por concepto de reembolsos de costos y gastos pendientes de facturar al Banco del Pichincha. Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a reembolsos de costos y gastos solicitados por la Administración de los fideicomisos y otros clientes, pendientes de liquidar.

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
De 0 a 30 días	72,858	2,075
Hasta 3 meses	229,476	14,705
Entre 3 y 6 meses	73,948	471,512
Entre 6 y 12 meses	33,334	13,473
Más de 12 meses	17,413	20,355
	<u>427,029</u>	<u>522,120</u>

9. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	121,272	110,272
Bajas de incobrables	(68,006)	-
Provisión	3,680	11,000
(1)	<u>56,946</u>	<u>121,272</u>

- (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.

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Materiales y suministros de obra</u>		74,510	4,419
<u>Construcciones en curso:</u>			
Terrenos	(1)	750,000	707,208
Construcciones		658,812	2,904,446
<u>Viviendas terminadas:</u>			
Proyecto Campiña Lote UNO	(1)	1,001,540	-
Fideicomiso Mirador del Bosque		63,166	-
Fideicomiso Balcones de Cumbayá		2,500	-
Fideicomiso Bosques de la Armenia		-	79,774
Fideicomiso Valle Cartago		-	80,533
<u>Deterioro</u>		<u>(61,899)</u>	<u>-</u>
		<u>2,488,629</u>	<u>3,776,380</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(1) Los terrenos de los Proyectos Villa Palermo en el año 2016 (Nota 8 (1)) y Campiña Lote UNO en los años 2016 y 2015 se encuentran en garantía de las operaciones con el Banco Pichincha. (Nota 16 (1) y (Nota 33).

Durante los años 2016 y 2015 la Compañía reconoció en el estado de resultados como parte del Costo de ventas 3,409,507 y 292,718, respectivamente (ver Nota 27).

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2016, los activos por impuestos corrientes por 91,417 (97,773 en el 2015) corresponden al crédito tributario del impuesto a la renta (ver Nota 20).

12. MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS.

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Maquinaria, muebles y equipo neto:</u>		
Maquinaria y equipo	5,154	7,024
Equipo de obra	282,812	161,401
Equipo electrónico	53	164
Muebles y enseres	1,768	4,495
Equipo de oficina	9,350	9,538
Equipo de computación	17,825	5,075
Vehículos	2	2
	<u>316,964</u>	<u>187,699</u>
<u>Maquinaria, muebles y equipo bruto:</u>		
Maquinaria y equipo	18,717	115,935
Equipo de obra	(1) 363,605	215,657
Equipo electrónico	784	1,151
Muebles y enseres	3,567	32,184
Equipo de oficina	13,363	14,626
Equipo de computación	22,765	15,663
Vehículos	49,513	49,513
	<u>472,314</u>	<u>444,729</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Depreciación acumulada de maquinaria, muebles y equipos:</u>		
Maquinaria y equipo	13,563	108,911
Equipo de obra	80,793	54,256
Equipo electrónico	731	987
Muebles y enseres	1,799	27,689
Equipo de oficina	4,013	5,088
Equipo de computación	4,940	10,588
Vehículos	49,511	49,511
	<u>155,350</u>	<u>257,030</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía entregó como garantía equipos de obra por 157,323 como contragarantía de los préstamos otorgados por el Banco Pichincha C.A. (Nota 16, numeral (1)) y (Nota 33).

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

- (a) Año terminado al 31 de diciembre de 2016:

Detalle	Diciembre 31, 2015	Adiciones	Retiros	Depreciación	Diciembre 31, 2016
Maquinaria y equipo	7,024	-	-	(1,870)	5,154
Equipo de obra	161,401	147,949	-	(26,538)	282,812
Equipo electrónico	164	-	-	(111)	53
Muebles y enseres	4,495	-	-	(2,727)	1,768
Equipo de oficina	9,538	1,200	-	(1,388)	9,350
Equipo de computación	5,075	17,894	(7)	(5,137)	17,825
Vehículos	2	-	-	-	2
Total	<u>187,699</u>	<u>167,043</u>	<u>(7)</u>	<u>(37,771)</u>	<u>316,964</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(b) 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
	<u>217,514</u>	<u>6,236</u>	<u>-</u>	<u>(36,051)</u>	<u>187,699</u>

13. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponden a garantías entregadas por el arriendo de las oficinas de Quito y Guayaquil por la suma de 14,372.

14. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2015, corresponde a las inversiones en derechos fiduciarios en fideicomisos mercantiles. Durante el 2016 activos que se mantenían en los derechos fiduciarios fueron registrados directamente en la contabilidad de la Compañía.

Detalle	% Participación	Saldos a diciembre 31, 2016	Saldos a diciembre 31, 2015
Fideicomiso Mercantil:			
Mirador del Bosque	100%	-	63,166
Balcones de Cumbayá	100%	-	1,411
		<u>-</u>	<u>64,577</u>
Provisión		-	(63,328)
		<u>-</u>	<u>1,249</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Al 31 de diciembre de 2016, el movimiento de las inversiones en fideicomisos mercantiles, fue el siguiente:

Fideicomiso Mercantil		Saldos a diciembre 31, 2015	Reclasificación	Saldos a diciembre 31, 2016
Mirador del Bosque	(1)	63,166	(63,166)	-
Balcones de Cumbayá	(2)	1,411	(1,411)	-
		64,577	(64,577)	-
Provisión		(63,328)	63,328	-
		1,249	(1,249)	-

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Fideicomiso Mercantil		Saldos a diciembre 31, 2014	Aportes/ Adiciones	Ventas/ Restituciones	Reclasificación	Saldos a diciembre 31, 2015
Mirador del Bosque	(1)	63,742	-	(576)	-	63,166
Balcones de Cumbayá	(2)	1,414	394	(397)	-	1,411
Campaña del Norte	(3)	976,197	40,620	(41,895)	(974,922)	-
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)	(974,922)	64,577
Provisión		(1,038,250)	-	-	974,922	(63,328)
		895,107	41,279	(935,137)	-	1,249

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- (1) 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. Al 31 de diciembre de 2016 el Fideicomiso se encuentra realizando los trámites de restitución de un departamento al Constituyente, para proceder posteriormente a su liquidación.
 - (2) 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. En diciembre de 2016 el fideicomiso fue liquidado.
 - (3) 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. En diciembre de 2015 el fideicomiso se liquidó.
 - (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) 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

(Expresadas en dólares)

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Documentos por pagar	(1)	108,000	110,044
Proveedores y contratistas	(2)	2,155,920	1,826,897
		<u>2,263,920</u>	<u>1,936,941</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, corresponde a préstamos recibidos, los cuales vencen en diciembre de 2017 y 2016 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, 2016	Diciembre 31, 2015
Proveedores de materiales y servicios		425,497	76,563
Fondos de garantía		76,193	55,404
Ex accionista	(3)	1,485,020	1,585,020
Otros proveedores		169,210	109,910
		<u>2,155,920</u>	<u>1,826,897</u>

(3) Préstamo que no genera intereses, sin fecha de vencimiento, durante los años 2016 y 2015 se efectuaron abonos por 100 mil y 1 millón.

16. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

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

Institución financiera	Porción corriente		Largo plazo	
	Diciembre, 31 2016	Diciembre, 31 2015	Diciembre, 31 2016	Diciembre, 31 2015
Banco Pichincha C.A. (1)	300,000	860,404	480,000	-
Intereses por pagar	17,323	-	-	-
	<u>317,323</u>	<u>860,404</u>	<u>480,000</u>	<u>-</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Corresponden a tres operaciones que generan intereses a una tasa que fluctúa entre el 8.28% y 8.95% anual; y, vencen el veinte y nueve de enero y diecisiete de diciembre de 2017 y 27 de enero de 2018, respectivamente. Ver garantías en (Nota 10, numeral (1)), (Nota 12, numeral (1)) y (Nota 33).

17. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Con la Administración tributaria	(1)	125,043	35,272
Con el IESS		53,659	32,073
Por Beneficios de Ley a empleados	(2)	147,966	105,598
Participación a trabajadores por pagar		92,257	-
		<u>418,925</u>	<u>172,943</u>

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Retenciones en la fuente	16,019	5,405
Impuesto a la renta empleados	3,239	1,144
Retenciones de IVA	35,785	7,273
IVA en ventas	70,000	21,450
	<u>125,043</u>	<u>35,272</u>

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sueldos y salarios por pagar	7,385	9,128
Décimo Tercer Sueldo	13,437	8,163
Décimo Cuarto Sueldo	28,385	9,474
Vacaciones	98,759	78,833
	<u>147,966</u>	<u>105,598</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

18. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Compañías relacionadas:</u>		
Fideicomiso El Conde	40,863	40,863
Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco	-	4,415
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	-	11,426
Fideicomiso Global	2,664	-
Fideicomiso Huancavilca III	-	6,849
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	50,000	-
Fideicomiso La Balvina	16,000	21,401
Fideicomiso Rincón del Parque	-	2,186
Fideicomiso Villa Navarra	3,631	1,414
Fideicomiso Villa Navarra II	-	610
	<u>113,158</u>	<u>89,164</u>

19. 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, 2016	Diciembre 31, 2015
Proyectos antiguos	2,000	2,000
Proyectos nuevos	1,822,905	1,766,373
Legalización de escrituras	8,214	8,772
Otros	56,662	25,704
	<u>1,889,781</u>	<u>1,802,849</u>

20. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el Impuesto a la Renta por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

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, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta	522,789	(2,149,372)
Dividendos exentos	-	(203,873)
Más gastos no deducibles	47,085	2,141,069
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	<u>(142,468)</u>	-
Base imponible (Pérdida tributaria)	427,406	(212,176)
Impuesto a la renta calculado	94,029	-
Impuesto a la renta causado	94,029	-
Anticipo de impuesto a la renta determinado	58,006	63,095
Impuesto a la renta causado el mayor	94,029	63,095
Anticipo pagado	-	(24,195)
Retenciones en la fuente del año	<u>(87,673)</u>	<u>(60,174)</u>
Saldo del impuesto a la renta por pagar o por (cobrar)	6,356	(21,274)
Crédito tributario años anteriores	<u>(97,773)</u>	<u>(76,499)</u>
Crédito tributario Impuesto a la renta (Ver Nota 11)	<u>(91,417)</u>	<u>(97,773)</u>

Impuestos diferidos.

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

21. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES.

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

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Jubilación patronal	(1)	253,564	156,407
Desahucio	(2)	73,696	51,491
		<u>327,260</u>	<u>207,898</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	156,407	115,186
Costo laboral por servicios actuales	39,103	28,858
Costo financiero	9,101	8,909
Pérdida (Ganancia) actuarial	1,283	7,635
Ajuste años anteriores	52,326	21,035
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(4,656)	(25,216)
Saldo final	253,564	156,407

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

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Saldo inicial	51,491	34,472
Costo laboral por servicios actuales	11,590	7,472
Costo financiero	3,032	2,207
(Ganancia) Pérdida actuarial	(8,331)	1,532
Ajuste años anteriores	18,052	13,013
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(7,205)
Beneficios pagados	(2,138)	-
Saldo final	73,696	51,491

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Tasa de descuento	4.14%	6.31%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%	2.00%
Tabla de rotación (promedio)	8.87%	11.30%
Vida laboral promedio remanente	7.7	7.9
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

(Expresadas en dólares)

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2016	
	Jubilación	Desahucio
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	28,321	8,231
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	11%	11%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(25,360)	(7,370)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-10%	-10%
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	28,507	8,285
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	11%	11%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(25,744)	(7,482)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-10%	-10%

22. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está constituido por 2,100,000 acciones, de valor nominal de 1 cada una.

23. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas del 7 de marzo de 2016 los accionistas aprobaron absorber las pérdidas acumuladas con el total de aportes para futuras capitalizaciones por 937,500.

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.

24. 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 el año 2015 se incrementó en 45,571. 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.

25. RESULTADOS ACUMULADOS.

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas del 7 de marzo de 2016, los accionistas aprobaron absorber parte de las pérdidas generadas en el año 2015 con los aportes para futuras capitalizaciones por 937,500 y el saldo de las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2015 por 554,680.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Venta de derechos fiduciarios	-	1,833,000
Venta de inmuebles	3,949,286	376,900
Honorarios proyectos de construcción y comisiones	4,671,639	3,174,820
	<u>8,620,925</u>	<u>5,384,720</u>

27. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Restituciones de derechos fiduciarios	(1)	-	(1,653,005)
Inventarios - casas propias y terrenos		(3,409,507)	(292,718)
Costos de mano de obra y materiales		(2,128,893)	(1,067,303)
		<u>(5,538,400)</u>	<u>(3,013,026)</u>

(1) Corresponde al costo de ventas de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Villa Navarra 2

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

28. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Intereses ganados	3,489	3,610
Dividendos recibidos y liquidación de fideicomisos (1)	-	203,873
Administrativos y multas por desistimientos	38,728	16,534
Arriendo de equipos y otros	19,017	8,000
Ganancias por reversiones de Jubilación patronal y Desahucio	45,248	32,422
Otros ingresos	8,382	13,951
	114,864	278,390

(1) Corresponden a los dividendos recibidos durante el año 2015 por la liquidación del Fideicomiso Valle Cartago.

29. GASTOS ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Sueldos, salarios	888,598	1,326,110
Beneficios sociales	236,834	244,742
Aportes al IESS (incluye fondos de reserva)	198,336	265,017
Honorarios profesionales y dietas	177,484	355,567
Arriendos varios	375,071	47,809
Mantenimiento y reparaciones	144,837	92,455
Combustibles y lubricantes	10,017	1,625
Promoción y publicidad	15,116	15,960
Suministros y materiales	30,100	25,642
Transporte	1,864	5,151
Provisión para jubilación patronal	39,103	32,548
Provisión para desahucio	14,006	29,010
Provisión para cuentas incobrables	3,680	11,000
Seguros y reaseguros	23,591	28,847
	2,158,637	2,481,483

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Suman y vienen	2,158,637	2,481,483
Gastos de gestión	8,894	6,346
Impuestos, contribuciones y otros	44,583	42,178
Gastos de viaje	155,517	5,273
IVA que se carga al costo o gasto	22,448	6,079
Depreciación y amortización	7,548	37,956
Servicios públicos	42,375	39,697
Otros	93,082	2,112,276
	2,533,084	4,731,288

30. TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS RELACIONADAS.

Un resumen de estas transacciones, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<u>Ingresos:</u>		
Fideicomiso Alcázar de Toledo II	-	34,405
Fideicomiso Bosques de la Armenia Dos	17,488	475,406
Fideicomiso Casa Club La Hacienda Manzana Cinco	-	23,600
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	263,847	145,333
Fideicomiso Estancias de la Armenia III	-	50,000
Fideicomiso Global	-	1,833,000
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	27,916	430,829
Fideicomiso Puenbo	-	100,000
Fideicomiso Rincón del Parque	94,724	129,296
Fideicomiso Valle Cartago	-	318,266
Fideicomiso Valle Cartago II	456,878	368,066
Fideicomiso Villa Navarra	-	83,292
Fideicomiso Villa Navarra II	-	20,600
Otros	360	-
	861,213	4,012,093

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Gastos:		
José Javier Jaramillo	118,800	108,900
Auto Delta	-	1,906
Grupo Bravco S.A.	4,469	-
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	5,830	-
	129,099	110,806

31. 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 2016 y 2015, 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-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, 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 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, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. 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.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

32. COMPROMISOS.

Los principales compromisos por contratos suscritos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

Clientes/Fideicomisos	Objeto del contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Bosques de la Armenia II	Comercialización	02-oct-13	Hasta la comercialización y venta total del proyecto
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
Casa Club Manzana Cuatro Seis	Comercialización	25-may-15	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Inmobiliario Venneto	Comercialización	15-ene-13	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Rincón del Parque	Construcción	01-jun-15	31-ago-16
Rincón del Parque	Gerencia de proyecto	13-feb-15	Al término de la obra
Rincón del Parque	Comercialización	13-feb-15	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Valle Cartago II	Gerencia de proyecto	28-may-15	Al término de la obra
Valle Cartago II	Comercialización	24-abr-15	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Villa Navarra	Comercialización y ventas	04-jul-12	Al término de la obra
Banco Pichincha	Servicio de Mantenimiento de Infraestructura física	19-ene-16	10-feb-19

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. GARANTIAS.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las garantías entregadas por la Compañía por los préstamos otorgados por el Banco del Pichincha (Nota 16, (1)), son las siguientes:

Beneficiarios	Valor
<u>Año 2016:</u>	
Banco Pichincha - Lote de terreno y construcciones Villa Palermo	(Nota 10 (1)) 675,000
Banco Pichincha - Lote de terreno y construcciones Campaña UNO	(Nota 10 (1)) <u>647,315</u>
	<u>1,322,315</u>
<u>Año 2015:</u>	
Banco Pichincha - Equipo de obra	(Nota 11 (1)) 157,323,
Banco Pichincha - Lote de terreno y construcciones Campaña UNO	(Nota 10 (1)) <u>750,000</u>
	<u>907,323</u>

34. CONTRATOS

Constitución del Fideicomiso Administración de Flujos Villa Palermo

Mediante escritura pública del 23 de agosto de 2016, Construecuador S.A., constituye el Fideicomiso Administración de Flujos Villa Palermo, cuyo objetivo es que la Fiduciaria administre los bienes fideicomitidos de acuerdo a los términos y condiciones estipuladas en este instrumento, con el fin de que el patrimonio autónomo sirva como mecanismo por el cual se canalicen recursos con fuente de pago a proveedores de la Constituyente en los términos y condiciones estipuladas en este contrato.

La cláusula cuarta de la escritura de constitución del Fideicomiso establece que la Constituyente transfiere a título de fideicomiso mercantil irrevocable la suma de 500 y el derecho de cobro y la facultad de recibir del Banco, los flujos directamente o mediante transferencia o depósito a la cuenta del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2016, el Fideicomiso a recibido por parte del Constituyente US\$500 como aporte inicial y la transferencia del préstamo otorgado por el Banco del Pichincha a Construecuador por 477,600. (Nota 7 (1)).

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Banco Pichincha C.A.

Con fecha 19 de enero de 2016, la Compañía suscribió un contrato de Mantenimiento de Infraestructura Física con el Banco Pichincha C.A., cuyo objetivo es conservar en óptimo estado la infraestructura civil del Banco, llevando a cabo procesos ordenados y eficientes tendientes a maximizar los recursos, mantener un adecuado rendimiento del personal, un óptimo uso de materiales, prolongar la vida útil de los activos y en general a llevar procesos técnicos y profesionales con la mejor relación precio-calidad.

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

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de Septiembre de 2017), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.
