

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

Estados Financieros
Años terminados en diciembre 31, 2018 y 2017
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 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

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: 090306

Informe de los Auditores Independientes

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

Informe sobre la auditoría a los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora e Inmobiliaria Construecuador S.A. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

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. (Una Subsidiaria de Rialt Holdings S.R.L. - Uruguay), al 31 de diciembre de 2018, 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) y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Bases para nuestra opinión

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

Énfasis base contable y restricción a la distribución y uso

Llamamos la atención a la Nota 4.1., a los estados financieros adjuntos, en la que se explica que los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Los estados financieros han sido preparados para asistir a la Compañía en el cumplimiento de la presentación de los estados financieros a la entidad de control. Nuestro informe está dirigido a los Accionistas y Administración de la Compañía y para la presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe ser distribuido a otros. Nuestra opinión no ha sido modificada por este asunto.



Otra información

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

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 del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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 decida liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

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 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 conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

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

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como, nuestro informe sobre el 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 2018, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Abril 29, 2019
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

Elizabeth Álvarez - Socia

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría basada en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros 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 el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar 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 a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas que hayan sido efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por parte de la Administración de la Compañía 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 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, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación, entre otras cosas, al alcance, el momento y los resultados importantes de la auditoría, incluyendo posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y les hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo auditado y por lo tanto fueron los asuntos claves de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro Informe de Auditoría a menos que la ley o el Reglamento se oponga a divulgación pública o cuando en circunstancias poco frecuentes, 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 2018 y 2017**

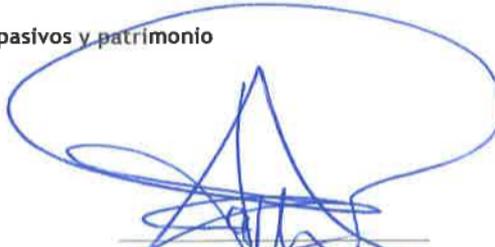
CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	4
• Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	5
• Estados de Cambios en el Patrimonio	6
• Estados de Flujos de Efectivo	7
• Resumen de las Principales Políticas Contables	8
• Notas a los Estados Financieros	29

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

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	4,575,902	1,998,171
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	8	108,505	635,262
Cuentas por cobrar clientes relacionados	9	329,622	1,517,352
Otras cuentas por cobrar	10	318,506	366,750
Deterioro acumulado de cuentas incobrables	11	(29,845)	(40,232)
Inventarios	12	479,847	2,254,662
Servicios y otros pagos anticipados		8,942	9,135
Total activos corrientes		5,791,479	6,741,100
Activos no corrientes:			
Maquinaria, muebles y equipos	13	511,309	562,006
Activos intangibles	14	206,446	111,229
Activos financieros	15	13,334	8,235
Impuestos diferidos	19.3	31,484	-
Total activos no corrientes		762,573	681,470
Total activos		6,554,052	7,422,570
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	16	448,501	918,493
Obligaciones con instituciones financieras	17	53,745	99,253
Otras obligaciones corrientes	18	599,869	564,404
Pasivos por impuestos corrientes	19.1	476,258	194,582
Cuentas por pagar diversas / relacionadas	20	5,601	973,999
Anticipos recibidos de clientes	21	216,676	1,492,077
Total pasivos corrientes		1,800,650	4,242,808
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	17	-	48,747
Beneficios a empleados	22	348,925	301,642
Total pasivos no corrientes		348,925	350,389
Total pasivos		2,149,575	4,593,197
Patrimonio de los accionistas (Véase estado adjunto)	23-26	4,404,477	2,829,373
Total pasivos y patrimonio		6,554,052	7,422,570

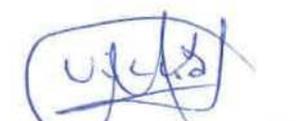

 José Javier Jaramitto
 Representante legal


 Jorge Villota Montero
 Contador General

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

Años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos de las actividades ordinarias	27	10,369,865	10,542,325
Costo de ventas	28	(5,478,065)	(6,419,004)
Ganancia bruta		4,891,800	4,123,321
Otros ingresos	29	175,925	16,397
		5,067,725	4,139,718
Gastos:			
Administración y ventas	30	(2,661,359)	(2,305,475)
Financieros		(39,943)	(23,679)
Participación de los empleados en las utilidades		(354,964)	(271,585)
		(3,056,266)	(2,600,739)
Utilidad antes de impuesto a la renta		2,011,459	1,538,979
Impuesto a la renta corriente	19.2	(540,659)	(306,477)
Impuesto a la renta diferido		31,484	-
Ganancia neta del año		1,502,284	1,232,502
Otros resultados integrales:			
<u>Partidas que no se reclasificarán a resultados:</u>			
Planes de beneficios definidos		72,820	(6,396)
Resultado integral total del año		1,575,104	1,226,106


 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 2018 Y 2017
(Expresados en dólares)

	Capital social	Reserva legal	Otros resultados integrales	Ganancias / Pérdidas Acumuladas	Total
Saldos al 1 de enero de 2017	2,100,000	342,260	(66,578)	(842,794)	1,532,888
Apropiación a la reserva legal		42,876		(42,876)	-
Ajuste provisión jubilación patronal	-	-	-	70,379	70,379
Resultado integral total del año	-	-	(6,396)	1,232,502	1,226,106
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2,100,000	385,136	(72,974)	417,211	2,829,373
Apropiación a la reserva legal	-	123,251		(123,251)	-
Resultado integral total del año	-	-	72,820	1,502,284	1,575,104
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2,100,000	508,387	(154)	1,796,244	4,404,477


 José Javier Jaramillo
 Representante legal


 Jorge Villota Montero
 Contador General

Ver políticas contables y notas a los estados financieros.

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

Años terminados en,	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	10,936,215	9,647,817
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(7,988,840)	(8,950,368)
Intereses pagados	(47,543)	(33,002)
Impuesto a la renta pagado	(245,234)	(107,457)
Otros ingresos	165,514	8,921
	<u>2,820,112</u>	<u>565,911</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de maquinaria, muebles y equipos	(33,336)	(309,516)
Por incremento de activos intangibles	(109,691)	(111,201)
Por (incremento) disminución de activos financieros no corrientes	(5,099)	6,137
	<u>(148,126)</u>	<u>(414,580)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos con instituciones financieras	(94,255)	(649,323)
	<u>(94,255)</u>	<u>(649,323)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(94,255)	(649,323)
Aumento (Disminución) neto de efectivo	2,577,731	(497,992)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1,998,171	2,496,163
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4,575,902	1,998,171

José Javier Jaramillo
Representante legal

Jorge Villota Montero
Contador General

Ver principales políticas contables y notas 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)

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 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:

- a) Planificación, construcción, promoción, desarrollo, remodelación, compra y venta, y ejecución de todo tipo de proyectos inmobiliarios y construcciones;
- b) La comercialización, distribución y promoción de todo tipo de tecnología, maquinarias, materiales de construcción y acabados, equipos, materias primas, suministros de oficina, muebles de madera y aluminio, materiales para la construcción, objetos de decoración, sistemas de transporte, repuestos, partes y piezas, y en general, de toda clase de bienes muebles;
- c) Realización del mantenimiento en todo tipo de infraestructura y equipos utilizados en y para la construcción;
- d) Mantenimiento de todo tipo de maquinaria y equipos;
- e) Formar parte como socia o accionista de compañías nacionales o extranjeras y/o fusionarse o asociarse con ellas y/o contratar con ellas; y,
- f) Constituirse en consejera, promotora, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras a las que, además, podrá prestar los servicios especializados que ellas requieran para el normal desenvolvimiento de sus actividades.

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.

- **Situación económica del país.**

Durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

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 Gobierno continúa enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2018, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1 Bases de medición y preparación.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018, así como, por la disposición emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 29 de diciembre de 2017, respecto al uso de la tasa de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

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 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 6, 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.

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.

4.2 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 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas 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)

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

NIIF 16 Arrendamientos.

La fecha efectiva de esta norma es el 1 de enero de 2019, la Compañía actualmente, se encuentra evaluando el impacto de la aplicación de esta norma en sus estados financieros en su calidad de arrendador, para lo cual no prevé impacto.

4.3. 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.4. 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.

4.5 Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja/ bancos incluyendo las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6 Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos financieros o pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos inmediatamente en resultados.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los activos que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCCORI):

- Se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Todos los otros activos financieros que no cumplen con las condiciones anteriores son posteriormente medidos a valor razonable con cambios en resultados (VRCCR).

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero, menos reembolsos del principal, más la amortización acumulada, utilizando el método de tasa de interés efectiva, de cualquier diferencia entre el importe inicial y el importe al vencimiento, ajustado por cualquier corrección de valor por pérdidas.

Además, el valor en libros bruto de un activo financiero es el costo amortizado del activo financiero antes de ajustarlo por cualquier corrección de valor por pérdidas. El ingreso por intereses se reconoce usando el método de tasa de interés efectiva para activos financieros medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral.

Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, el ingreso por interés se calcula aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para activos financieros que han convertido posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio.

Para activos financieros que se convierten posteriormente en activos con deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses es reconocido aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos de reporte posteriores, el riesgo de crédito del instrumento financiero con deterioro de valor crediticio mejora de manera tal que el activo financiero ya no tiene deterioro de valor crediticio, el ingreso por intereses se reconoce aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial.

El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos 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)

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas (PCE) sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar clientes no relacionados. No se reconoce una pérdida por deterioro para inversiones en instrumentos de patrimonio.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce las PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas las PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

-
- a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
 - b. Una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;
 - c. El prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;
 - d. Se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
 - e. La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

Para compromisos de préstamos sin utilizar, una pérdida crediticia es el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía si el tenedor del compromiso de préstamo dispone del préstamo; y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir si dispone del préstamo.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Cuando las PCE durante el tiempo de vida del activo se mide sobre una base colectiva para atender los casos en que la evidencia de aumentos significativos en el riesgo crediticio a nivel de instrumento individual puede no estar aún disponible, los instrumentos financieros se agrupan de la siguiente manera:

- Naturaleza de los instrumentos financieros (es decir, las cuentas comerciales, deudores varios, otros deudores de la Compañía son cada uno evaluados como un grupo separado. Los préstamos a partes relacionadas son evaluados por pérdidas crediticias esperadas sobre una base individual);
- Estatus de morosidad;
- Naturaleza, tamaño e industria de los deudores;
- Naturaleza de las garantías por cuentas por cobrar por arrendamientos; y
- Clasificaciones crediticias externas si estuvieren disponibles.

La agrupación es revisada regularmente por la Administración de la Compañía para asegurarse que los integrantes de cada grupo continúen compartiendo similares características de riesgo crediticio. Si la Compañía ha medido la corrección de valor por pérdidas para un instrumento financiero a un importe equivalente a las PCE durante el tiempo de vida del activo en el período de reporte anterior, pero determina en el período de reporte actual que las condiciones para las PCE durante el tiempo de vida del activo ya no se cumplen.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro de valor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

4.7 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.

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

4.8 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.

4.9 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 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:

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

<u>Descripción</u>	<u>Vida útil</u>
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

Se estima que, la maquinaria, muebles y equipos 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.

4.10 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 impuestos 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 costo de ventas, 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.

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.

4.11 Costos por intereses.

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

4.12 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.

4.13 Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: software para brindar servicios de mantenimiento 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 una vida útil de entre 3 y 5 años, 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.

4.14 Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

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 Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;
- 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.

4.15 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.

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 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.16 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 2018 y 2017 ascienden a 25% y 22%, respectivamente.

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.

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

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

Según la NAC - DGECCGC15-00000012 SR.O. 653 del 21 de diciembre de 2015, estableció que se reconocerán los efectos de la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria pertinente, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 01 de enero de 2015; a excepción de los provenientes de las pérdidas y créditos tributarios conforme a la normativa tributaria vigente, según corresponda el caso.

Los pasivos por impuestos diferidos que hayan sido contabilizados por los sujetos pasivos, en cumplimiento del marco normativo tributario y en atención a la aplicación de la técnica contable, se mantendrán vigentes hasta su respectiva liquidación.

En la estimación de los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos, el sujeto pasivo utilizará la tarifa de impuesto a la renta pertinente conforme la normativa tributaria y de acuerdo a lo establecido en la técnica contable.

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.17 Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, y acuerdos de los Accionistas para propósitos específicos. Se mide a su valor nominal.

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por las ganancias y/o pérdidas actuariales registradas en los informes de cálculos actuariales por beneficios a empleados, neto de impuestos diferidos.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas y/o utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo y no han sido objeto de absorción por resolución de la Junta General de Accionistas.

4.18 Ingresos de actividades ordinarias.

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 y servicios de mantenimiento; los cuales se reconocen una vez que se hayan cumplido todas las obligaciones de desempeño descritas en cada uno de los contratos suscritos con los Clientes.

4.19 Ingresos por intereses.

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

4.20 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 y por la prestación de servicios.

4.21 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 acreedores.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.22 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.

4.23 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.

4.24 Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2017, han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4.25 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por lo siguiente:

NIIF 9 “Instrumentos Financieros”.

La NIIF 9 entró en vigencia el 1 de enero de 2018, en reemplazo de la NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros.

La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

La NIIF 9 introdujo un nuevo enfoque de clasificación para los *activos financieros*, basado en dos conceptos: las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero y el modelo de negocio de la Compañía. Bajo este nuevo enfoque se sustituyeron las cuatro categorías de clasificación de la NIC 39 por las tres categorías siguientes:

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- Costo amortizado, si los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral, si los activos financieros se mantienen en un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo los flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros; o
- Valor razonable con cambios en resultados, categoría residual que comprende los instrumentos financieros que no se mantienen bajo uno de los dos modelos de negocio indicados anteriormente, incluyendo aquellos mantenidos para negociar y aquellos designados a valor razonable en su reconocimiento inicial.

Respecto a los *pasivos financieros*, la NIIF 9 conserva en gran medida el tratamiento contable previsto en la NIC 39, realizando modificaciones limitadas, bajo el cual la mayoría de estos pasivos se miden a costo amortizado, permitiendo designar un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados, si se cumplen ciertos requisitos.

No obstante, la norma introdujo nuevas disposiciones para los pasivos designados a valor razonable con cambios en resultados, en virtud de las cuales, en ciertas circunstancias, los cambios en el valor razonable relacionados con la variación del “riesgo de crédito propio” se reconocerán en otro resultado integral.

En base a la evaluación y análisis realizados a la fecha de transición de esta norma, la Compañía determinó que los nuevos requerimientos de clasificación no impactan en la contabilización de sus activos y pasivos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar y pagar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente al cobro y/o pago del principal más intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo la NIIF 9. Adicionalmente, no existen activos o pasivos medidos a valor razonable.

(ii) Deterioro del valor.

El nuevo modelo de deterioro de valor de la NIIF 9 se basa en pérdidas crediticias esperadas, a diferencia del modelo de pérdida incurrida que establecía la NIC 39. Esto significa que con la NIIF 9, los deterioros se registran, con carácter general, de forma anticipada respecto al modelo anterior.

El nuevo modelo de deterioro se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o a su valor razonable con cambios en resultados del período u otros resultados integrales. Las provisiones por deterioro se miden en base a:

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 crediticias esperadas en los próximos 12 meses, o
- Las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

(iii) Contabilidad de cobertura.

En base a la evaluación y análisis realizados a la fecha de transición de esta norma, la Compañía no ajustó la provisión por deterioro, respecto a pérdidas crediticias esperadas, debido a que la Administración ha considerado el efecto de la provisión como inmaterial.

NIIF 15 “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”.

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de la Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de la Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales, contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento, contratos con posibles contraprestaciones variables, componentes de financiación significativo, existencia de garantías de tipo de servicios, y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato, con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos, y las características de los flujos de ingresos señalados.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por ventas de: i) inmuebles y ii) honorarios en función del servicio prestado de: asesoría, administración, ejecución y dirección técnica de los proyectos de construcción y servicios de mantenimiento en base a contratos que se suscriben con los Clientes.

Esta obligación es claramente identificable y en aquellos contratos con clientes que generarían ingresos con contraprestaciones variables, la Administración evaluó la mejor estimación de acuerdo a lo estipulado en tales contratos, registrando los ingresos en el período que corresponden; por lo tanto, a la fecha de transición, producto de la aplicación del nuevo modelo de reconocimiento de ingresos, la Compañía no determinó un efecto significativo que afecte sus resultados acumulados.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

5.1. Factores de riesgo.

La gerencia general, administrativa y financiera son las responsables 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.

5.2. 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 2018	0.27%
b.	Año 2017	(0.20%)

5.3. 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).

5.4. 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

5.5. 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.

6. 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.

6.1. 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

(Expresadas en dólares)

7. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Caja		2,431	5,157
Bancos	(1)	2,645,725	1,993,014
Inversiones	(2)	1,927,746	-
		<u>4,575,902</u>	<u>1,998,171</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, incluye 222,788 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 del proyecto. ((Nota 34, numeral (1)).
- (2) Al 31 de diciembre de 2018, incluye 488,287 del Fondo de Inversión Administrado ACM Prestige que corresponde a 3,064.95 unidades a 159.31 por cada unidad y 1,437,219 que corresponde a un certificado de depósito a plazo en el Banco General Rumiñahui con una tasa de interés anual del 3.30% con vencimiento en enero 14 de 2019 y los intereses ganados a la fecha.

8. 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, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuotas iniciales		2,933	52,742
Cuentas por cobrar clientes	(1)	105,219	580,339
Clientes mandato		-	1,815
Otras cuentas por cobrar clientes		353	366
		<u>108,505</u>	<u>635,262</u>

- (1) Incluye cuentas por cobrar al Banco Pichincha por 15,990 (431,850 en 2017) por servicios realizados en cumplimiento al contrato de mantenimiento suscrito con esta institución financiera. (Nota 34, numeral (2)).

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
De 0 a 30 días	14,081	247,523
Hasta 3 meses	70,082	297,091
Entre 3 y 6 meses	-	7,774
Entre 6 y 12 meses	1,255	5,701
Más de 12 meses	23,087	77,173
	<u>108,505</u>	<u>635,262</u>

9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Auto Delta Cía. Ltda.	15,691	-
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	-	111,908
Fideicomiso Estancias de la Armenia III (1)	-	110,000
Fideicomiso Global (2)	-	933,000
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	622	222,288
Fideicomiso La Balvina	21,414	10,712
Fideicomiso Valle Cartago Dos	-	90,053
Fideicomiso Villa Navarra 2 (3)	291,793	30,540
José Javier Jaramillo	102	8,851
	<u>329,622</u>	<u>1,517,352</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al saldo por cobrar al Fideicomiso Estancias de la Armenia III por honorarios por diseño arquitectónico. Valores que fueron cobrados el 11 de enero de 2018 (55,000) y 4 de abril de 2018 (55,000).
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde al saldo por cobrar al Fideicomiso Global por la venta de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Villa Navarra 2 por 933,000. Estos valores fueron cobrados el 2 de enero de 2018 (600,000) y 15 de marzo de 2018 (333,000).

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (3) Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a los honorarios de comercialización y de gerencia de proyecto; valores que son cobrados durante los primeros meses del año siguiente.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Préstamos empleados	6,625	3,784
Deudores varios	-	4,893
Anticipos a proveedores y contratistas	27,859	69,720
Otros anticipos (1)	167,775	87,899
Reembolso de gastos (2)	116,247	200,454
	318,506	366,750

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de obras y entrega de materiales.

- (2) Al 31 de diciembre de 2018 incluye 100,662 (130,411 en 2017) por concepto de reembolsos de costos y gastos pendientes de facturar al Banco Pichincha C.A.

La antigüedad de otras cuentas por cobrar, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
De 0 a 30 días	113,342	215,596
Hasta 3 meses	157,745	50,978
Entre 3 y 6 meses	8,284	24,245
Entre 6 y 12 meses	7,897	26,756
Más de 12 meses	31,238	49,175
	318,506	366,750

11. DETERIORO ACUMULADO DE CRÉDITOS INCOBRABLES.

La Compañía constituye provisiones ante la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar. Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza y el análisis de las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía ha estimado que la provisión de deudores incobrables al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es suficiente.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El movimiento del deterioro acumulado de las cuentas incobrables, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	40,232	56,946
Castigo de incobrables	(10,387)	(16,714)
Saldo final	29,845	40,232

12. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Materiales y suministros de obra	43,877	16,642
Construcciones en curso:		
Terrenos	-	291,903
Construcciones	141,624	1,210,491
Viviendas terminadas:		
Proyecto Campiña Etapa Dos	43,797	203,188
Proyecto Villa Palermo	194,961	527,938
Fideicomiso Mirador del Bosque	57,588	63,166
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	2,500	2,500
Deterioro	(4,500)	(61,166)
	479,847	2,254,662

Durante los años 2018 y 2017, la Compañía reconoció en el estado de resultados como parte del costo de ventas 2,216,536 y 2,908,334, respectivamente. (Nota 28).

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS.

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Maquinaria, muebles y equipos neto:</u>		
Maquinaria y equipo	9,008	11,739
Equipo de obra	453,579	518,652
Equipo electrónico	4,042	1,228
Muebles y enseres	2,323	2,057
Equipo de oficina	7,463	8,947
Equipo de computación	11,459	19,381
Vehículos	23,435	2
	511,309	562,006
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Maquinaria, muebles y equipos bruto:</u>		
Maquinaria y equipo	27,289	27,292
Equipo de obra	(1) 650,692	650,696
Equipo electrónico	5,531	2,109
Muebles y enseres	4,494	4,244
Equipo de oficina	14,332	14,384
Equipo de computación	36,768	33,591
Vehículos	25,848	49,513
	764,954	781,829
<u>Depreciación acumulada de maquinaria, muebles y equipos:</u>		
Maquinaria y equipo	18,281	15,553
Equipo de obra	197,113	132,044
Equipo electrónico	1,489	881
Muebles y enseres	2,171	2,187
Equipo de oficina	6,869	5,437
Equipo de computación	25,309	14,210
Vehículos	2,413	49,511
	253,645	219,823
	511,309	562,006

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (1) Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía entregó equipos de obra por 222,979 (265,466 en 2017) en garantía de la línea de crédito otorgada por el Banco Pichincha C.A. (Nota 17, numeral (1)) y (Nota 33).

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

- (a) Año terminado al 31 de diciembre de 2018:

Detalle	Diciembre 31, 2017	Adiciones	Retiros	Depreciación	Diciembre 31, 2018
Maquinaria y equipo	11,739	-	(3)	(2,728)	9,008
Equipo de obra	518,652	-	(4)	(65,069)	453,579
Equipo electrónico	1,228	3,423	(1)	(608)	4,042
Muebles y enseres	2,057	844	(154)	(424)	2,323
Equipo de oficina	8,947	-	(52)	(1,432)	7,463
Equipo de computación	19,381	3,221	(44)	(11,099)	11,459
Vehículos	2	25,848	(2)	(2,413)	23,435
	562,006	33,336	(260)	(83,773)	511,309

- (b) Año terminado al 31 de diciembre de 2017:

Detalle	Diciembre 31, 2016	Adiciones	Depreciación	Diciembre 31, 2017
Maquinaria y equipo	5,154	8,575	(1,990)	11,739
Equipo de obra	282,812	287,091	(51,251)	518,652
Equipo electrónico	53	1,326	(151)	1,228
Muebles y enseres	1,768	677	(388)	2,057
Equipo de oficina	9,350	1,021	(1,424)	8,947
Equipo de computación	17,825	10,826	(9,270)	19,381
Vehículos	2	-	-	2
	316,964	309,516	(64,474)	562,006

14. ACTIVOS INTANGIBLES.

Un resumen de los activos intangibles, fue como sigue:

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, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos intangibles bruto:</u>			
Software mantenimiento	(1)	207,741	110,000
Software contable		11,950	-
Otros		2,133	2,133
		221,824	112,133
Amortización acumulada		(15,378)	(904)
<u>Activos intangibles neto:</u>		206,446	111,229

(1) La Compañía activó los costos correspondientes al desarrollo del sistema que permitirá brindar servicios de mantenimiento.

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

a) Año terminado al 31 de diciembre de 2018:

Detalle	Diciembre 31, 2017	Adiciones	Amortización	Diciembre 31, 2018
Software mantenimiento	110,000	97,741	(13,849)	193,892
Software contable	-	11,950	-	11,950
Otros	1,229	-	(625)	604
	111,229	109,691	(14,474)	206,446

b) Año terminado al 31 de diciembre de 2017:

Detalle	Diciembre 31, 2016	Adiciones	Amortización	Diciembre 31, 2017
Software mantenimiento	-	110,000	-	110,000
Otros	560	1,201	(532)	1,229
	560	111,201	(532)	111,229

15. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponden a garantías entregadas por el arriendo de las oficinas de Quito y Guayaquil por 13,334 y 8,235, respectivamente.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

16. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Documentos por pagar	(1) -	108,000
Proveedores y contratistas	(2) 448,501	810,493
	448,501	918,493

(1) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a préstamos recibidos, los cuales vencen en febrero de 2018 y devengan una tasa de interés anual del 8%.

(2) Un resumen de proveedores y contratistas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Proveedores de materiales y servicios	380,734	552,850
Fondos de garantía	63,374	135,306
Otros proveedores	4,393	122,337
	448,501	810,493

La antigüedad de los proveedores y contratistas, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
De 0 a 30 días	96,344	80,943
Hasta 3 meses	326,487	363,455
Entre 3 y 6 meses	8,737	55,805
Entre 6 y 12 meses	4,425	81,640
Más de 12 meses	12,508	228,650
	448,501	810,493

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

Notas a los Estados Financieros

(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	
	2018	2017	2018	2017
Banco Pichincha C.A. (1)	48,747	91,253	-	48,747
Banco Diners Club del Ecuador	4,598	-	-	-
Intereses por pagar	400	8,000	-	-
	53,745	99,253	-	48,747

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a una operación que genera interés a una tasa del 8.95% y vence el 24 de mayo de 2019. Ver garantías en (Nota 13, numeral (1)) y (Nota 33).

18. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Con el IESS	59,078	57,775
Por beneficios de Ley a los empleados	(1) 185,827	235,044
Participación a trabajadores por pagar	354,964	271,585
	599,869	564,404

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Sueldos y salarios por pagar	2,948	1,316
Décimo tercer sueldo	11,828	13,681
Décimo cuarto sueldo	21,996	31,101
Vacaciones	149,055	188,946
	185,827	235,044

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. IMPUESTOS CORRIENTES.

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

19.1. Pasivos por impuestos corrientes.

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente	10,949	15,078
Impuesto a la renta empleados	3,952	2,578
Retenciones de IVA	27,709	35,378
IVA en ventas	30,639	33,965
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota 19.2)	403,009	107,583
	476,258	194,582

19.2. Conciliación tributaria.

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

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	2,011,460	1,538,979
Más - Gastos no deducibles	74,191	66,274
Más - Impuestos diferidos	87,824	-
Menos deducción por contratar seguro privado	(10,836)	-
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	-	(212,176)
	2,162,639	1,393,077
Base imponible	2,162,639	1,393,077
Tasa de impuesto a las ganancias del período	25%	22%
Impuesto a las ganancias causado	540,659	306,477
Anticipo del impuesto a las ganancias	86,602	80,761
Impuesto a la renta causado el mayor	540,659	306,477
Retenciones en la fuente del año	(137,650)	(107,477)
Saldo del impuesto a la renta por pagar	403,009	199,000
Crédito tributario años anteriores	-	(91,417)
Saldo por pagar (19.1.)	403,009	107,583

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19.3. Saldos de impuesto diferido.

Los saldos de impuestos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Jubilación patronal y bonificación por desahucio	31,484	-
	31,484	-
<u>Impuestos diferidos, neto:</u>	31,484	-

Los movimientos de los saldos de impuestos diferidos, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo Inicial	-	-
Activo diferido	31,484	46,679
Utilización	-	(46,679)
	31,484	-
Saldo final	31,484	-

19.4. Aspectos Tributarios.

Provisión para los años 2018 y 2017.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 26.88% y 19.91%, respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

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 consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (11.270 para 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para los años 2018 y 2017.

El anticipo del impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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 del 2018 y 2017, 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 adicional al anexo, 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.

En la referida resolución también se indica que, para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

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 2018, 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.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir de 2018.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a 1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas.
 - a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno.

- a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotas habientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.
- b) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- c) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
- d) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- e) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- f) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
 - g) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
 - h) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:
 - Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
 - Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
 - Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
 - Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.
 - i) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
 - j) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
 - k) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
 - l) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
 - m) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
 - n) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
3. Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en Ecuador:
- a) Se excluye como hecho generador del ISD a las compensaciones.
 - b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
 - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
 - c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.
4. Disposiciones:
- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
 - b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
 - c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
 - d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Compañías Relacionadas:</u>		
Fideicomiso El Conde	-	38,171
Fideicomiso Global	2,664	2,664
Fideicomiso La Balvina	-	288
Fideicomiso Villa Navarra	-	729
Rialt Holdings SRL	(1) -	932,147
Zigo Hoteles Zigohoteles S.A.	2,937	-
	<hr/>	<hr/>
	5,601	973,999
	<hr/>	<hr/>

- (1) Préstamo que no genera interés, sin fecha de vencimiento, en octubre 2017 se subrogó la deuda a Rialt Holdings S.R.L. por un valor de 932,147. La Compañía canceló la deuda en enero y marzo de 2018.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

21. 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, 2018	Diciembre 31, 2017
Proyectos nuevos	205,821	1,452,643
Legalización de escrituras	6,551	7,880
Otros	4,304	31,554
	216,676	1,492,077

22. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES.

Los saldos de los beneficios a empleados no corrientes, se describen a continuación:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Jubilación patronal	(1)	251,797	214,362
Desahucio	(2)	97,128	87,280
		348,925	301,642

- (1) **Jubilación patronal.**- de acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El movimiento de la jubilación patronal, fue como sigue.

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	214,362	253,564
Costo laboral por servicios actuales	55,058	17,496
Costo financiero	17,304	5,384
Pérdida (Ganancia) actuarial	(24,516)	(1,794)
Ajuste años anteriores	-	(52,326)
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(10,411)	(7,962)
Saldo final	251,797	214,362

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- (2) **Bonificación por desahucio.**- de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

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

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	87,280	73,696
Costo laboral por servicios actuales	17,209	19,908
Costo financiero	6,617	3,051
(Ganancia) Pérdida actuarial	(6,532)	14,112
Costo servicios pasados	-	(18,052)
Beneficios pagados	(7,446)	(5,435)
Saldo final	97,128	87,280

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Tasa de descuento	7.72%	7.69%
Tasa de incremento salarial	3.00%	2.50%
Tasa de incremento de pensiones	1.50%	2.00%
Tabla de rotación (promedio)	11.32%	10.45%
Vida laboral promedio remanente	7.5	7.4
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2018	
	Jubilación	Desahucio
<u>Tasa de descuento:</u>		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(13,945)	(2,971)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(6%)	(3%)
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	14,972	3,179
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	6%	3%

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, 2018	
	Jubilación	Desahucio
<u>Tasa de incremento salarial:</u>		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	15,843	3,579
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	6%	4%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(14,839)	(3,375)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(6%)	(3%)
	Diciembre 31, 2017	
	Jubilación	Desahucio
<u>Tasa de descuento:</u>		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	14,739	3,246
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	7%	4%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(13,663)	(3,019)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(6%)	(3%)
<u>Tasa de incremento salarial:</u>		
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	15,438	3,585
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	7%	4%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(14,396)	(3,365)
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(6%)	(4%)

23. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 2,100,000 acciones, de valor nominal de US\$1 cada una.

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 2018 se incrementó en 123,251. 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. OTROS RESULTADOS INTEGRALES.

Incluye los efectos netos por las ganancias y/o pérdidas actuariales registradas en los informes de cálculos actuariales por beneficios a empleados estimados por un perito independiente, neto de impuestos diferidos.

26. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas.- al 31 de diciembre de 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

27. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Venta de inmuebles	3,134,595	4,059,001
Honorarios proyectos de construcción y comisiones	7,235,270	6,483,324
	10,369,865	10,542,325

28. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Inventarios - casas propias	(Nota 12)	(2,216,536)	(2,908,334)
Costos de mano de obra y materiales		(3,261,529)	(3,510,670)
		(5,478,065)	(6,419,004)

29. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ganancia por sobrantes de inventarios	64,247	-
Intereses ganados	51,599	2,461
Utilidad en venta de activos fijos	16,025	1,289
Ganancias por reversiones de jubilación patronal y desahucio	10,411	7,476
Apropiación depósitos no identificados	10,262	-
Otros ingresos	23,381	5,171
	175,925	16,397

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

30. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Sueldos y salarios	1,314,895	657,924
Beneficios sociales	155,954	111,328
Aportes al IESS (incluye fondos de reserva)	266,328	137,610
Honorarios profesionales y dietas	272,816	200,263
Arriendos varios	138,721	537,418
Mantenimiento y reparaciones	20,425	38,422
Combustibles y lubricantes	990	13,782
Promoción y publicidad	9,671	10,208
Suministros y materiales	33,873	37,351
Provisión para jubilación patronal	55,059	11,209
Provisión para desahucio	12,770	19,908
Seguros y reaseguros	36,837	60,091
Gastos de gestión	14,505	16,267
Impuestos, contribuciones y otros	38,592	37,785
Gastos de viaje	14,907	204,145
IVA que se carga al costo o gasto	45,395	52,270
Depreciación y amortización	16,611	9,272
Servicios públicos	44,939	61,690
Otros	168,071	88,532
	2,661,359	2,305,475

31. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de estas transacciones, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Ingresos:</u>		
Fideicomiso Villa Navarra 2	678,845	206,333
Fideicomiso Estancias de la Armenia III	642,709	-
Fideicomiso Valle Cartago II	457,395	296,543
Fideicomiso Casa Club Manzana Pinsaquí	127,885	-
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	27,191	437,877
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	42,125	189,530
Novaecuador S.A.	12,500	-
Fideicomiso Rincón del Parque	7,172	33,647
Fideicomiso Puenbo	4,310	-
	2,000,132	1,163,930

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, 2018	Diciembre 31, 2017
Gastos:		
Pagos a la alta gerencia	141,176	118,800
Zigo Hoteles Zigohoteles S.A.	40,725	-
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	34,979	34,979
Héctor Fernando Vivero Loza	1,000	-
	217,880	153,779

32. COMPROMISOS.

Los principales compromisos por contratos suscritos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

Clientes/Fideicomisos	Objeto del contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Inmobiliario Venneto	Comercialización	15-ene-13	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Valle Cartago II	Comercialización	24-abr-15	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles
Villa Navarra 2	Gerencia de proyecto	28-feb-17	Hasta la terminación total de la obra
Villa Navarra 2	Dirección Técnica y Administración de Construcción	28-feb-17	Hasta que concluya la construcción del proyecto
Villa Navarra 2	Comercialización y ventas	28-feb-17	Al término de la obra
Banco Pichincha	Servicio de Mantenimiento de Infraestructura física	19-ene-16	09-may-19
Almacenera del Ecuador S.A.	Mantenimiento Preventivo y Correctivo	28-ago-17	28-ago-19
Casa Club La Hacienda Manzana Pinsaquí	Gerencia de proyecto	12-nov-18	Hasta la terminación total de la obra
Casa Club La Hacienda Manzana Pinsaquí	Dirección Técnica y Administración de Construcción	12-nov-18	Hasta que concluya la construcción del proyecto
Casa Club La Hacienda Manzana Pinsaquí	Comercialización		Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Clientes/Fideicomisos	Objeto del contrato	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Estancias de la Armenia III	Dirección Técnica y Administración de Construcción	05-feb-18	Hasta que concluya la construcción del proyecto
Estancias de la Armenia III	Gerencia de proyecto	05-feb-18	Hasta la terminación total de la obra
Estancias de la Armenia III	Comercialización	05-feb-18	Hasta la enajenación de la totalidad de los inmuebles

33. GARANTIAS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las garantías entregadas por la Compañía por los préstamos otorgados por el Banco Pichincha C.A. (Nota 17, (1)), son las siguientes:

Beneficiario	Valor
<u>Año 2018:</u>	
Banco Pichincha - Equipo de obra (Nota 13 (1))	<u>222,979</u>
<u>Año 2017:</u>	
Banco Pichincha - Equipo de obra (Nota 13 (1))	<u>265,466</u>

34. CONTRATOS.

(1) 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 como 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 2017, el Fideicomiso ha recibido por parte del Constituyente 500 ((Nota 7 (1)) como aporte inicial y la transferencia del préstamo otorgado por el Banco Pichincha C.A. a Construecuador por 1,782,971.

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 2018, el Fideicomiso se liquidó mediante Acta de Terminación y Liquidación del Fideicomiso Mercantil Denominado "Fideicomiso Administración de Flujos Villa Palermo" del 25 de abril de 2018.

(2) 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.

Con fecha 22 de enero de 2019, la Compañía suscribió un Adendum al contrato de prestación de servicios de Mantenimiento de Infraestructura Física, mediante el cual se acuerda ampliar el plazo del contrato hasta el 9 de mayo de 2019.

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

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (29 de Abril de 2019), 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.
