

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

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

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

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

La dirección de la Compañía es: San Ignacio E12-182 y Avenida González Suárez.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

2.1. Bases de medición y preparación.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El juego completo de los estados financieros de la Compañía CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB); y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros considerando adicionalmente el oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC de fecha 28 de diciembre de 2017.

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 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

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

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros "	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 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones" (*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros" (*)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (*)	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión" (*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados" (*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas" (*)	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros" (*)	1 de enero de 2021

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

NIIF 9 "Instrumentos financieros".

Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. La Administración se encuentra en proceso de análisis de los posibles impactos que afecten los estados financieros del año 2018.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".

Es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. La Administración se encuentra en proceso de análisis de los posibles impactos que afecten los estados financieros del año 2018.

NIIF 16 "Arrendamientos".

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes". La Administración se encuentra en proceso de análisis de los posibles impactos que afecten los estados financieros del año 2018.

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

2.3. Moneda funcional y de presentación.

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

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

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

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

2.5. Activos financieros.

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a valor razonable más los costos de la transacción de aquellos instrumentos financieros cuyo reconocimiento posterior sea a costo amortizado. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- **Efectivo.**

La Compañía considera como efectivo los activos financieros líquidos, y depósitos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros de existir se clasificarían como obligaciones financieras en el pasivo corriente.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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

2.6. Inventarios.

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

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

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

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

2.7. Activos por impuestos corrientes.

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

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

2.8. Maquinaria, muebles y equipos.

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

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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- **Préstamos y partidas por cobrar.**

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

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

- **Deterioro de activos financieros.**

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

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

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

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

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 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:

<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

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

2.9. Deterioro de valor de activos no financieros.

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

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

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 determinar el valor razonable menos costo de ventas, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

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

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

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

2.10. Costos por intereses.

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

2.11. Activos financieros no corrientes.

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

2.12. Activos intangibles.

Los activos intangibles corresponden a: software 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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.

2.13. Cuentas por pagar comerciales y otras por pagar.

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

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

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

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

2.14. Provisiones.

Las provisiones se reconocen cuando:

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

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

2.15. 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.

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

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

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

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

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.

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

2.16. 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 2017 y 2016 ascienden a 22%.

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

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

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 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 periodo.

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 pasa 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.

2.17. Obligaciones con instituciones financieras.

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

2.18. Ingresos de actividades ordinarias.

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

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

2.19. Ingresos por intereses.

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

2.20. Costo de ventas de productos.

El costo de ventas incluye todos aquellos rubros relacionados con la comercialización de su inventario y por la prestación de servicios.

2.21. 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 proveedores y relacionadas.

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

2.22. 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.

2.23. 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.

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

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

3.2. Riesgo financiero.

- **Riesgo de liquidez.**

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

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

- **Riesgo de inflación.**

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

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

a.	Año 2017	-0.20%.
b.	Año 2016	1.12%.

3.3. Riesgo de tipo de cambio.

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

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

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3.4. Riesgo crediticio.

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

3.5. Riesgo de tasa de interés.

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

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

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

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

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

4.1. Otras estimaciones.

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja	5,157	5,436
Bancos	(1) 1,993,014	2,490,727
	<u>1,998,171</u>	<u>2,496,163</u>

(1) Incluye 222,788 (69,790 en 2016) 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)).

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuotas iniciales	52,742	58,679
Cuentas por cobrar clientes	(1) 580,339	265,228
Clientes mandato	1,815	6,410
Otras cuentas por cobrar clientes	366	3,267
	<u>635,262</u>	<u>333,584</u>

(1) Incluye principalmente cuentas por cobrar al Banco del Pichincha por 431,850 (157,314 en 2016) 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, 2017	Diciembre 31, 2016
De 0 a 30 días	247,523	67,272
Hasta 3 meses	297,091	40,924
Entre 3 y 6 meses	7,774	157,518
Entre 6 y 12 meses	5,701	363
Más de 12 meses	77,173	67,507
	635,262	333,584

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Fideicomiso Bosques de la Armenia II	-	19,936
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	111,908	23,086
Fideicomiso Estancias de la Armenia III (1)	110,000	110,000
Fideicomiso Global (2)	933,000	933,000
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	-	4,885
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	222,288	-
Fideicomiso La Balvina	10,712	-
Fideicomiso Rincón del Parque	-	14,101
Fideicomiso Valle Cartago II	90,053	116,885
Fideicomiso Villa Navarra II	30,540	-
Rialt Holdings SRL	-	853
José Javier Jaramillo	8,851	8,737
	1,517,352	1,231,483

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 y 2016 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)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Préstamos empleados	3,784	2,447
Deudores varios	4,893	8,173
Anticipos a proveedores y contratistas	69,720	67,368
Otros anticipos	(1) 87,899	119,363
Reembolso de gastos	(2) 200,454	229,678
	366,750	427,029

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

(2) Al 31 de diciembre de 2017 incluye 130,411 (201,376 en 2016) 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, 2017	Diciembre 31, 2016
De 0 a 30 días	215,596	72,858
Hasta 3 meses	50,978	229,476
Entre 3 y 6 meses	24,245	73,948
Entre 6 y 12 meses	26,756	33,334
Más de 12 meses	49,175	17,413
	366,750	427,029

9. PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES.

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

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

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

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 de la provisión cuentas incobrables, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	56,946	121,272
Bajas de incobrables	(16,714)	(68,006)
Provisión	-	3,680
Saldo final	40,232	56,946

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Materiales y suministros de obra	16,642	74,510
<u>Construcciones en curso:</u>		
Terrenos	(1) 291,903	750,000
Construcciones	1,210,491	658,812
<u>Viviendas terminadas:</u>		
Proyecto Campiña Etapa Dos	(1) 203,188	1,001,540
Proyecto Villa Palermo	527,938	-
Fideicomiso Mirador del Bosque	63,166	63,166
Fideicomiso Balcones de Cumbayá	2,500	2,500
<u>Deterioro</u>	(61,166)	(61,899)
	2,254,662	2,488,629

(1) Al 31 de diciembre de 2016, los terrenos y construcciones de los Proyectos Villa Palermo y Campiña Lote Uno se encontraban en garantía de las operaciones con el Banco Pichincha 1,322,315 (Nota 16 (1) y (Nota 33).

Durante los años 2017 y 2016, la Compañía reconoció en el estado de resultados como parte del costo de ventas 2,908,334 y 3,409,507, respectivamente (Nota 27).

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo asciende a 91,417 que corresponde al crédito tributario del impuesto a la renta (ver Nota 20).

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. MAQUINARIA, MUEBLES Y EQUIPOS.

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

	<u>Diciembre</u> <u>31, 2017</u>	<u>Diciembre</u> <u>31, 2016</u>
<u>Maquinaria, muebles y equipo neto:</u>		
Maquinaria y equipo	11,739	5,154
Equipo de obra	518,652	282,812
Equipo electrónico	1,228	53
Muebles y enseres	2,057	1,768
Equipo de oficina	8,947	9,350
Equipo de computación	19,381	17,825
Vehículos	2	2
	<u>562,006</u>	<u>316,964</u>
<u>Maquinaria, muebles y equipo bruto:</u>		
Maquinaria y equipo	27,292	18,717
Equipo de obra	(1) 650,696	363,605
Equipo electrónico	2,109	784
Muebles y enseres	4,244	3,567
Equipo de oficina	14,384	13,363
Equipo de computación	33,591	22,765
Vehículos	49,513	49,513
	<u>781,829</u>	<u>472,314</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>		
<u>Maquinaria, muebles y equipo :</u>		
Maquinaria y equipo	15,553	13,563
Equipo de obra	132,044	80,793
Equipo electrónico	881	731
Muebles y enseres	2,187	1,799
Equipo de oficina	5,437	4,013
Equipo de computación	14,210	4,940
Vehículos	49,511	49,511
	<u>219,823</u>	<u>155,350</u>
	<u>562,006</u>	<u>316,964</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía entregó como garantía equipos de obra por 265,466 como garantía de los préstamos otorgados por el Banco Pichincha C.A. (Nota 16, numeral (1)) y (Nota 33).

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 de maquinaria, muebles y equipos, fue como sigue:

(a) 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

(b) Año terminado al 31 de diciembre de 2016:

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

13. ACTIVO INTANGIBLE.

Un resumen de activos intangibles, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos intangibles bruto:</u>		
Software mantenimiento	(1) 110,000	-
Otros	2,133	932
	112,133	932
<u>Activos intangibles neto:</u>		
Software mantenimiento	109,468	-
Otros	1,761	560
	111,229	560

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

El movimiento de los activos intangibles, fue como sigue:

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

14. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden a garantías entregadas por el arriendo de las oficinas de Quito y Guayaquil por la suma de 8,235 y 14,372, respectivamente.

15. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Documentos por pagar	(1)	108,000	108,000
Proveedores y contratistas	(2)	810,493	2,155,920
		<u>918,493</u>	<u>2,263,920</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a préstamos recibidos, los cuales vencen en febrero de 2018 y diciembre de 2017 y devengan una tasa de interés anual del 8%.

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

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores de materiales y servicios		552,850	425,497
Fondos de garantía		135,306	76,193
Ex accionista	(3)	-	1,485,020
Otros proveedores		122,337	169,210
		<u>810,493</u>	<u>2,155,920</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(3) 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 (nota 18). La Compañía canceló la deuda en enero y marzo de 2018.

16. 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	
	2017	2016	2017	2016
Banco Pichincha C.A. (1)	91,253	300,000	48,747	480,000
Intereses por pagar	8,000	17,323	-	-
	99,253	317,323	48,747	480,000

(1) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde a una operación que genera interés a una tasa de 8.95% y vence el 24 de mayo de 2019. Al 31 de diciembre de 2016, corresponden a tres operaciones que generan intereses a una tasa de interés anual entre el 8.28% y 8.95% y, vencen hasta enero de 2018, respectivamente. Ver garantías en (Nota 10, numeral (1)), (Nota 12, numeral (1)) y (Nota 33).

17. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Con la Administración tributaria	(1)	194,582	125,043
Con el IESS		57,775	53,659
Por Beneficios de Ley a empleados	(2)	235,044	147,966
Participación a trabajadores por pagar		271,585	92,257
		758,986	418,925

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Retenciones en la fuente	15,078	16,019
Impuesto a la renta empleados	2,578	3,239
Retenciones de IVA	35,378	35,785
IVA en ventas	33,965	70,000
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota 20)	107,583	-
	194,582	125,043

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Sueldos y salarios por pagar	1,316	7,385
Décimo tercer sueldo	13,681	13,437
Décimo cuarto sueldo	31,101	28,385
Vacaciones	188,946	98,759
	235,044	147,966

18. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Compañías Relacionadas:</u>		
Fideicomiso El Conde	38,171	40,863
Fideicomiso Global	2,664	2,664
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	-	50,000
Fideicomiso La Balvina	288	16,000
Fideicomiso Villa Navarra	729	3,631
Rialt Holdings SRL (Nota 15(3))	932,147	-
	973,999	113,158

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. ANTICIPOS RECIBIDOS DE CLIENTES.

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proyectos antiguos	-	2,000
Proyectos nuevos	1,452,643	1,822,905
Legalización de escrituras	7,880	8,214
Otros	31,554	56,662
	1,492,077	1,889,781

20. IMPUESTO A LA RENTA.

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido calculadas aplicando la tasa del 22%.

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

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

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes del impuesto a la renta	1,538,979	522,789
Más gastos no deducibles	66,274	47,085
Amortización de pérdidas tributarias de años anteriores	(212,176)	(142,468)
Base imponible	1,393,077	427,406
Impuesto a la renta calculado	306,477	94,029
Anticipo de Impuesto a la renta determinado	80,761	58,006
Impuesto a la renta causado el mayor	306,477	94,029
Retenciones en la fuente del año	(107,477)	(87,673)
Saldo del impuesto a la renta por pagar o por (cobrar)	199,000	6,356
Crédito tributario años anteriores	(91,417)	(97,773)
Saldo por pagar (Nota 17) (Crédito tributario) Impuesto a la renta (Ver Nota 11)	107,583	(91,417)

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Impuestos diferidos.

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

21. BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTES.

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

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Jubilación patronal	(1)	214,362	253,564
Desahucio	(2)	87,280	73,696
		<u>301,642</u>	<u>327,260</u>

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

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial		253,564	156,407
Costo laboral por servicios actuales		17,496	39,103
Costo financiero		5,384	9,101
Pérdida (Ganancia) actuarial		(1,794)	1,283
Ajuste años anteriores		(52,326)	52,326
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas		(7,962)	(4,656)
Saldo final		<u>214,362</u>	<u>253,564</u>

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

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial		73,696	51,491
Costo laboral por servicios actuales		19,908	11,590
Costo financiero		3,051	3,032
(Ganancia) Pérdida actuarial		14,112	(8,331)
Costo servicios pasados		(18,052)	18,052
Beneficios pagados		(5,435)	(2,138)
Saldo final		<u>87,280</u>	<u>73,696</u>

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Las hipótesis actuariales usadas fueron:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Tasa de descuento	7.69%	4.14%
Tasa de incremento salarial	2.50%	3.00%
Tasa de incremento de pensiones	2.00%	2.00%
Tabla de rotación (promedio)	10.45%	8.87%
Vida laboral promedio remanente	7.4	7.7
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

El análisis de sensibilidad muestra la siguiente información:

	Diciembre 31, 2017	
	Jubilación	Desahucio
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%
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)%

22. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está constituido por 2,100,000 acciones, de valor nominal de USD 1 cada una.

23. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN.

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

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 2017 se incrementó en 42,876. 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.

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

25. RESULTADOS ACUMULADOS.

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

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Venta de inmuebles	4,059,001	3,949,286
Honorarios proyectos de construcción y Comisiones	6,352,738	4,671,639
	10,411,739	8,620,925

27. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inventarios - casas propias	(Nota 10)	(2,908,334)	(3,409,507)
Costos de mano de obra y materiales		(3,510,670)	(2,128,893)
		(6,419,004)	(5,538,400)

28. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Intereses ganados	2,461	3,489
Administrativos y multas por desistimientos	39,304	38,728
Arriendo de equipos y otros	74,781	19,017
Mejoras	16,501	1,605
Ganancias por reversiones de jubilación patronal y desahucio	7,476	45,248
Otros ingresos	6,460	6,777
	146,983	114,864

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

29. GASTOS ADMINISTRACIÓN Y VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Sueldos, salarios	657,924	888,598
Beneficios sociales	111,328	236,834
Aportes al IESS (incluye fondos de reserva)	137,610	198,336
Honorarios profesionales y dietas	200,263	177,484
Arriendos varios	537,418	375,071
Mantenimiento y reparaciones	38,422	144,837
Combustibles y lubricantes	13,782	10,017
Promoción y publicidad	10,208	15,116
Suministros y materiales	37,351	30,100
Transporte	-	1,864
Provisión para jubilación patronal	11,209	39,103
Provisión para desahucio	19,908	14,006
Provisión para cuentas incobrables	-	3,680
Seguros y reaseguros	60,091	23,591
Gastos de gestión	16,267	8,894
Impuestos, contribuciones y otros	37,785	44,583
Gastos de viaje	204,145	155,517
IVA que se carga al costo o gasto	52,270	22,448
Depreciación y amortización	9,272	7,548
Servicios públicos	61,690	42,375
Otros	88,532	93,082
	2,305,475	2,533,084

30. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS.

Un resumen de estas transacciones, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Ingresos:</u>		
Fideicomiso Bosques de la Armenia Dos	-	17,488
Fideicomiso Casa Club Manzana Cuatro y Seis	437,877	263,847
Fideicomiso Inmobiliario Venneto	-	27,916
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	189,530	-
Fideicomiso Rincón del Parque	33,647	94,724
Fideicomiso Valle Cartago II	296,543	456,878
Fideicomiso Villa Navarra II	206,333	-
Otros	-	360
	1,163,930	861,213

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, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Gastos:</u>		
José Javier Jaramillo	118,800	118,800
Grupo Bravco S.A.	-	4,469
Fideicomiso Inmorigolino - Inmuebles	34,979	5,830
	153,779	129,099

31. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

32. COMPROMISOS.

Los principales compromisos por contratos suscritos con clientes vigentes al 31 de diciembre de 2017, 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	Gerencia de proyecto	28-may-15	Al término de la obra
Valle Cartago II	Dirección Técnica y Administración de la Construcción	05-ene-16	Tiene un plazo de 27 meses contados a partir de la declaración del punto de equilibrio
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	04-jul-12	Al término de la obra
Banco Pichincha	Servicio de Mantenimiento de Infraestructura física	19-ene-16	10 de febrero de 2019
Almacenera del Ecuador S.A.	Mantenimiento Preventivo y Correctivo	28-ago-17	28 de agosto de 2019

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

33. GARANTIAS.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las garantías entregadas por la Compañía por los préstamos otorgados por el Banco Pichincha C.A. (Nota 16, (1)), son las siguientes:

Beneficiarios	Valor
<u>Año 2017:</u>	
Banco Pichincha - Equipo de obra (Nota 12 (1))	265,466
	<u>265,466</u>
<u>Año 2016:</u>	
Banco Pichincha - Lote de terreno y construcciones Villa Palermo	675,000
Banco Pichincha - Lote de terreno y construcciones Campiña Uno	647,315
	<u>1,322,315</u>
	(Nota 10 (1))

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 Fideicomitados 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 y 2016, el Fideicomiso a recibido por parte del Constituyente 500 como aporte inicial y la transferencia del préstamo otorgado por el Banco Pichincha C.A. a Construecuador por 1,782,971 y 477,600, respectivamente. ((Nota 5 (1))

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

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

(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.

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

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (4 de Junio de 2018), 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.



Jorge Villota Montero
Contador General
RUC 1791354877001
