

CONSTRUCCIONES CONDISVIV CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

NOTA 1 – INFORMACION GENERAL

Construcciones Condisviv Cía. Ltda., fue constituida mediante escritura pública del 15 de Diciembre 2010, fue inscrita en el Registro Mercantil y aprobada por la Superintendencia de Compañías el 04 de Enero 2011 mediante Resolución No. 5608.

Su objeto social es: Actividades de construcción, así como la compraventa, arrendamiento, administración, planificación, diseño, construcción por cuenta propia y/o ajena, de bienes inmuebles sin limitación alguna, incluyendo oficinas, centros comerciales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

a.1 Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros de la compañía se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según las emitió el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

a.2 Moneda funcional -

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

a.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades de propiedad planta y equipo que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

Los estados financieros de Construcciones Condisviv Cía. Ltda., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 Y 2015, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 Y 2015.

La preparación de estados financieros conforme con la las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) exige el uso de ciertas estimaciones. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus estados financieros:

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

c) Inventarios -

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

d) Propiedad planta y equipo -

d.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

d.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

d.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

d.4 Método de depreciación y vidas útiles - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

e) Costos por préstamos -

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

f) Impuestos Corrientes -

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

g) Impuestos Diferidos -

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

h) Provisiones -

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

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

i) Beneficios a empleados -

i.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio -

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

i.2 Participación a trabajadores -

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

j) De Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

i1. Venta de bienes - Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de

la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

j2. Prestación de servicios - Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

Los honorarios por instalaciones se reconocen como ingresos de actividades ordinarias por referencia al estado de terminación de la instalación, determinado como la proporción del tiempo total estimado para instalar que haya transcurrido al finalizar cada período;

Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

Los ingresos provenientes de contratos se reconocen a las tasas contractuales en la medida en que se incurran en horas de producción y gastos directos.

k) Contratos de Construcción-

La Compañía usa el “método del porcentaje de realización” para el reconocimiento de los ingresos y gastos con referencia al estado de realización del contrato. El estado de realización se determina por referencia a los costos del contrato incurridos en la fecha del estado de situación financiera como un porcentaje de los costos estimados totales para cada contrato. Los costos incurridos durante el ejercicio en relación con la actividad futura de un contrato se excluyen de los costos del contrato para determinar el porcentaje de realización.

Los costos de los contratos se reconocen cuando se incurren en ellos. Cuando el resultado de un contrato de construcción puede estimarse de forma fiable y es probable que el contrato vaya a ser rentable, los ingresos del contrato se reconocen durante el período del contrato. Cuando sea probable que los costos totales del contrato vayan a exceder el total de los ingresos del mismo, la pérdida estimada se reconoce inmediatamente como un gasto del ejercicio. Cuando el resultado de un contrato de construcción no puede estimarse con suficiente fiabilidad, los ingresos del contrato se reconocen sólo hasta el límite de los costos del contrato incurridos que sea probable que se recuperarán.

La Compañía presenta como un activo el importe bruto adeudado por los clientes por el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costos incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial. La facturación parcial no pagada por los clientes y las retenciones se incluyen en “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar”.

La Compañía presenta como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes por el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costos incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas).

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

l) Costos y Gastos -

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

m) Activos Financieros-

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

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

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

m1. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

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

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

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

n) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio-

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

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

n1. Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

n2. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

o) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.

Durante el año en curso, la compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

o.1. Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta

calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

Esta modificación se ha aplicado de forma retroactiva resultando en un incremento de los pasivos por beneficios definidos con el correspondiente ajuste a utilidades retenidas al 1 de enero y 31 de diciembre del 2015. Los efectos de la aplicación de esta modificación se detallan a continuación:

<u>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 1 de enero 2015</u>	<u>Al 1/1/15 previamente reportado</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19</u>	<u>Al 1/1/15 Restablecido</u>
Obligaciones por beneficios definidos:			
Jubilación patronal	1.063	774	1.837
Desahucio	1.387	(557)	830
Ori	-	-	-
Utilidades retenidas	-	217	217

<u>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 31 diciembre 2015</u>	<u>Al 31/12/15 previamente reportado</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19 01-01- 2015</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19 31-12- 2015</u>	<u>Al 31/12/15 restablecido</u>
Obligaciones por beneficios definidos:				
Jubilación patronal	1.063	774	876	2.713
Desahucio	1.387	(557)	1.949	2.779
Utilidades retenidas	-	-	2.276	2.276
Otro resultado integral				
Jubilación patronal	-	-	272	272
Otro resultado integral				
Desahucio	-	-	277	277

<u>Impacto en activos, pasivos y patrimonio al 31 diciembre 2016</u>	<u>Ajustes por enmienda a la NIC 19</u>
--	---

Incremento en obligaciones por
beneficios definidos:

Jubilación patronal	867
Desahucio	676
Otro resultado integral Jubilación Patronal	(147)
Otro resultado integral Desahucio	(258)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

o.2 Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2016

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIIF 11	Contabilización de adquisiciones de intereses en Operaciones Conjuntas	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y la NIC 28	Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 27	Método de participación en los estados financieros separados	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas Productoras	Enero 1, 2016

p) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLITICAS CONTABLES
(Continuación)**

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.
Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los períodos futuros no tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado

q) Estimaciones y juicios contables críticos -

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, 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 juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

Composición:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja General	150	300
Banco Pichincha	<u>110</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>260</u></u>	<u><u>300</u></u>

NOTA 4 - CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corto Plazo		
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cientes No relacionados	<u>248.811</u>	<u>608.092</u>
	248.811	608.092
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo proveedores	165.153	176.516
Otras	<u>27.515</u>	<u>23.723</u>
Total	<u><u>441.479</u></u>	<u><u>808.331</u></u>

NOTA 5 - OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyecto Viila Nova (1)	914.302	522.315
Proyecto El Almendral (2)	944.542	328.471
Proyecto Villa Bellmonte (3)	<u>2.476.871</u>	<u>3.539.929</u>
Total	<u><u>4.335.715</u></u>	<u><u>4.390.715</u></u>

- (1) Incluye el costo del terreno y los costos acumulados de construcción directos e indirectos del Proyecto Villa Nova, el cual está conformado por 6 casas, este proyecto se encuentra ubicado Sector de los Chillos Urb. Bohíos de Capelo, calle Los Guayacanes Lote 1 y Josefina Barba, Parroquia San Pedro de Taboada.
- (2) Incluye el costo del terreno y los costos acumulados de construcción directos e indirectos del Proyecto Villa Belmonte, el cual está conformado por 24 departamentos y 2 suites, este proyecto se encuentra ubicado en la Parroquia Tumbaco, Sector Villa Vega, Calle Rosa Zarate.

NOTA 5 - OBRAS EN CONSTRUCCIÓN
(Continuación)

- (3) Incluye el costo del terreno y los costos acumulados de construcción directos e indirectos del Proyecto Villa Belmonte, el cual está conformado por 12 casas, 2 departamentos y 4 suites, este proyecto se encuentra ubicado en el pasaje 10 y Calle Eugenio Espejo en el Sector San Vicente de Nayón.

NOTA 6 - PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO
Composición:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Muebles y enseres	6.257	6.257
Equipos de computación y software	5.216	6.416
Maquinaria y equipo	583	1.888
Software	1.200	-
Equipo de oficina	1.304	-
Vehículos	39.772	39.771
	<hr/>	<hr/>
	54.332	54.332
Menos:		
Depreciación acumulada	(41.476)	(32.628)
	<hr/>	<hr/>
	12.856	21.704
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>12.856</u>	<u>21.704</u>
Movimiento:		
Saldo al 1 de enero	21.704	30.552
Adiciones netas	27	-
Depreciación del año	(8.875)	(8.848)
	<hr/>	<hr/>
Total	<u>12.856</u>	<u>21.704</u>

NOTA 7 - CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corto Plazo		
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	<u>170.857</u>	<u>118.335</u>
Subtotal	170.857	118.335
Otras cuentas por pagar:		
Con el IESS	856	720
Cuentas por pagar Socios	<u>1.200.807</u>	<u>-</u>
Subtotal	<u>1.201.663</u>	<u>720</u>
Total	<u><u>1.372.520</u></u>	<u><u>119.055</u></u>
Largo Plazo		
Otras cuentas por pagar		
Otras	-	358.000
Cuentas por pagar Socios	<u>561.563</u>	<u>1.344.009</u>
Total	<u><u>561.563</u></u>	<u><u>1.702.009</u></u>

NOTA 8 – ANTICIPOS CLIENTES

Composición:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Corto Plazo		
Otras cuentas por pagar:		
Anticipo clientes Villa Belmonte	1.394.059	2.318.666
Anticipo Villanova	286.524	172.925
Anticipo El Almendral	588.116	620.831
Otras	<u>26.300</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>2.294.999</u></u>	<u><u>3.112.422</u></u>

Corresponde a los valores recibidos de los clientes por los proyectos que a la fecha se encuentran en etapa de construcción.

NOTA 9 – IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos por impuesto corriente:		
Crédito Tributario IVA	553	507
Total	<u>553</u>	<u>507</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar (1)	73	1.013
Impuesto al Valor Agregado -IVA por pagar y retenciones	11.990	12.822
Total	<u>12.063</u>	<u>13.835</u>

9.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	94.943	47.773
Gastos no deducibles	3.321	10.750
Utilidad gravable	<u>98.264</u>	<u>58.523</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	<u>21.618</u>	<u>12.875</u>
Anticipo calculado (2)	21.673	11.748
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>21.673</u>	<u>12.875</u>
Movimiento de la provisión de impuesto a la renta		
Saldos al comienzo del año	1.013	-
Provisión del año	21.673	12.875
Pagos efectuados	(22.613)	(11.862)
Saldos al fin del año	<u>73</u>	<u>1.013</u>

NOTA 9 – IMPUESTOS (Continuación)

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual 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.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$21.673 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 21.618 mil.

Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$21.673 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

9.3 Aspectos Tributarios

El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.
- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

NOTA 9 – IMPUESTOS (Continuación)

- El 12 de octubre del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para varios sectores productivos e interpretativa del Art. 547 del Código Orgánico de Organización Territorial, autonomía y descentralización que estableció entre otros lo siguiente:
- Para efectos de la base imponible del ICE, se establece un cambio en la definición del precio ex aduana, el cual equivale a la suma de las tasas arancelarias, fondos y tasas extraordinarias recaudadas por la autoridad aduanera al momento de desaduanizar los productos importados más el valor en aduana de los bienes.
- Se establece que las Compañías tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores.

NOTA 10 – OBLIGACIONES ACUMULADAS

Composición:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Participación a trabajadores	16.754	8.431
Beneficios sociales	<u>583</u>	<u>575</u>
Total	<u><u>17.337</u></u>	<u><u>9.006</u></u>

Los movimientos de participación trabajadores fueron como sigue:

Saldos al comienzo del año	8.431	10.519
Provisión del año	16.754	8.431
Pagos	<u>(8.431)</u>	<u>(10.519)</u>
Total	<u><u>16.754</u></u>	<u><u>8.431</u></u>

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR PAGOS DEFINIDOS

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR PAGOS DEFINIDOS
(Continuación)

los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>Restablecido 2015</u>
Jubilación Patronal	3.580	2.713
Bonificación por Desahucio	<u>3.455</u>	<u>2.779</u>
Total	<u><u>7.035</u></u>	<u><u>5.492</u></u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinticinco 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	<u>Restablecido 2015</u>
Saldos al comienzo del año	2.713	1.837
Costo de los servicios del período corriente	624	528
Costo por intereses neto	118	76
(Ganancias)/pérdidas actuariales:	<u>125</u>	<u>272</u>
Saldos al fin del año	<u><u>3.580</u></u>	<u><u>2.713</u></u>

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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de Bonificación por desahucio fueron como sigue:

NOTA 11 – OBLIGACIONES POR PAGOS DEFINIDOS
(Continuación)

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2016</u>	Restablecido <u>2015</u>
Saldos al comienzo del año	2.779	830
Costo de los servicios del período corriente	538	1.638
Costo por intereses	119	34
(Ganancias)/pérdidas actuariales:	19	277
Saldos al fin del año	3.455	2.779

Aspectos Técnicos

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de diciembre del 2016 y 2015 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan al otro resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>Año terminado</u>	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	...%...	
Tasa(s) de descuento	4.20	4.36
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	3.00
Tasa de rotación	11.80	8.41

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

**NOTA 11 – OBLIGACIONES POR PAGOS DEFINIDOS
(Continuación)**

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Bonificación por desahucio</u>
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	\$78,351	\$11,063
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	7%	7%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	-\$72,560	-\$10,245
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	(7%)	(7%)
Variación OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	\$78,901	\$11,141
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial + 0.5%)	7%	8%
Variación OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	-\$73,717	-\$10,409
Impacto % en el OBD (tasa de incremento salarial - 0.5%)	(8%)	(3%)

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzcan en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera.

NOTA 12- OBLIGACIONES BANCARIAS Y FINANCIERAS CORTO PLAZO

	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Tasas de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
Sobregiros Bancarios	16.188	37.491		
Banco Pichincha	420.000	184.000	11,83%	Hasta diciembre 2017
Corporación CFC	-	6.215	15,20%	Hasta junio del 2016
Total	<u>436.188</u>	<u>227.706</u>		

NOTA 13- OBLIGACIONES LARGO PLAZO

	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Tasas de interés</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>		
Banco Pichincha	-	16.000	11,83%	Hasta enero del 2017
Total	<u>-</u>	<u>16.000</u>		

NOTA 14 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo en las tasas de interés – La compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

14.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

14.1.3 Riesgo de liquidez – La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia financiera pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la compañía. La compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.1.4 Riesgo de capital – La Gerencia gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus Socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Gerencia Financiera revisa la estructura de capital sobre una base semestral. Como parte de esta revisión, esta Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

NOTA 15- CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste de 5.000 participaciones ordinarias y nominativas de US 1 cada una.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (21 de abril de 2017) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran

tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 17 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de **CONSTRUCCIONES CONDISVIV CÍA. LTDA.**, en abril 17 de 2017 y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de **CONSTRUCCIONES CONDISVIV CÍA. LTDA.**, serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



Sr. Felipe Sánchez
Gerente General



Sra. Cristina Trujillo
Contador General