



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

1. **PORTADA**

a. **TÍTULO**

**APROBADO**

**PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA  
II EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

b. **RAZÓN SOCIAL, NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR, DEL ESTRUCTURADOR, DEL COLOCADOR Y DE LOS PROMOTORES**

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Acciones y Valores Casa de Valores S.A. ACCIVAL

Estructurador Financiero y Legal; Agente Colocador

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación

Agente de Pago

de Valores DECEVALE S.A.

Mobo Law Firm Cherrez & Proaño Cia. Ltda.

Representante de los Obligacionistas

c. **CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

**SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO**

**MONTO TOTAL USD 5'000,000.00**

(Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de América)

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.			
Características de la Segunda Emisión de Obligaciones			
Clase:	Clase A	Clase B	Clase C
<b>Monto:</b>	1.000.000	3.000.000	1.000.000
<b>Plazo:</b>	1080 días	1800 días	1440 días
<b>Tasa de Interés:</b>	8,25% Fija Anual	9,25% Fija Anual	8,75% Fija Anual
<b>Amortización del Capital:</b>	Cada 90 días	Cada 180 días	Cada 90 días
<b>Pago de Interés:</b>	Cada 90 días	Cada 90 días	Cada 90 días
<b>Periodo de Gracia en Capital:</b>	No	360 días	No
<b>Periodo de Gracia en Interés:</b>	No	No	No
<b>Calificación de Riesgos:</b>	AA+		
<b>Calificadora de Riesgos:</b>	Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.		
<b>Garantía:</b>	General		
<b>Mecanismo de Fortalecimiento:</b>	FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS – FORTALECIMIENTO – SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES – CONSTRUDIPRO		
<b>Sistema de Colocación:</b>	Bursátil		
<b>Tipo de Títulos:</b>	Desmaterializados		

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

d. **RAZÓN SOCIAL DE LA CALIFICADORA DE RIESGO Y CATEGORÍA DE LA CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN**

**CALIFICACIÓN DE RIESGO: AA+**

**CALIFICADORA DE RIESGO: CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**

**CATEGORÍA AA:** Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.

e. **NÚMERO Y FECHA DE LA RESOLUCIÓN EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS QUE APRUEBA LA EMISIÓN Y EL CONTENIDO DEL PROSPECTO, AUTORIZA LA OFERTA PÚBLICA Y DISPONE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATRASTO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES**

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2018-00000713 del 24 de enero de 2018.

f. **CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN SEGÚN LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero)**

**Cláusula de exclusión:** La aprobación no implica de parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, recomendación alguna para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre su precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la emisión.

## Indice

1. PORTADA.....	1
a. TÍTULO.....	1
b. RAZÓN SOCIAL, NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR, DEL ESTRUCTURADOR, DEL COLOCADOR Y DE LOS PROMOTORES.....	1
c. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN.....	1
d. RAZÓN SOCIAL DE LA CALIFICADORA DE RIESGO Y CATEGORÍA DE LA CALIFICACIÓN DE LA EMISIÓN.....	1
CALIFICACIÓN DE RIESGO: AA+ .....	1
e. NÚMERO Y FECHA DE LA RESOLUCIÓN EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS QUE APRUEBA LA EMISIÓN Y EL CONTENIDO DEL PROSPECTO, AUTORIZA LA OFERTA PÚBLICA Y DISPONE SU INSCRIPCIÓN EN EL CATRASTO PÚBLICO DEL MERCADO DE VALORES .....	1
f. CLÁUSULA DE EXCLUSIÓN SEGÚN LO ESTABLECE EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero).....	1
2. INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR.....	5
a. RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR Y NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR.....	5
b. NÚMERO DEL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES DEL EMISOR.....	5
c. DOMICILIO, DIRECCIÓN, TELÉFONO, FAX, PÁGINA WEB Y DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR Y SUS PRINCIPALES OFICINAS.....	5
d. FECHAS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL.....	5
e. PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA .....	5
f. OBJETO SOCIAL.....	5
g. CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO, DE SER EL CASO.....	6
h. NÚMERO DE ACCIONES, VALOR NOMINAL DE CADA UNA Y CLASE .....	6
i. NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS PROPIETARIOS DEL MÁS DEL DIEZ POR CIENTO DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA, CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE SU RESPECTIVA PARTICIPACIÓN .....	6
j. CARGO O FUNCIÓN, NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL, DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LOS DIRECTORES .....	6
k. NÚMERO DE EMPLEADOS, TRABAJADORES Y DIRECTIVOS DE LA COMPAÑÍA.....	7
l. ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA.....	7
m. REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES (ACTUAL LIBRO II DEL CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO), EN LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES MONETARIAS, FINANCIERAS, DE VALORES Y SEGUROS, ASÍ COMO EN CÓDIGO ORGÁNICO MONTERIO Y FINANCIERO Y EN SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS .....	7
n. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES .....	9
o. GASTOS DE LA EMISIÓN .....	9
3. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR.....	10
a. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONÓMICO EN QUE DESARROLLA SUS ACTIVIDADES Y EL DESEMPEÑO DE LA EMPRESA, EN EL SECTOR AL QUE PERTENECE .....	10
b. PRINCIPALES LÍNEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA.....	26
c. DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO, DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS .....	45

d.	FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y CON LA OFERTA PÚBLICA QUE INCLUYAN: DESARROLLO DE LA COMPETENCIA, PÉRDIDAS OPERATIVAS, TENDENCIA DE LA INDUSTRIA, REGULACIONES GUBERNAMENTALES Y PROCEDIMIENTOS LEGALES .....	46
e.	DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE PRODUCTOS NUEVOS O MEJORAMIENTO DE LOS YA EXISTENTES.....	50
4.	CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN .....	51
a.	FECHA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS O DE SOCIOS QUE HAYA RESUELTO LA EMISIÓN .....	51
b.	MONTO Y PLAZO DE LA EMISIÓN .....	51
c.	UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN .....	51
d.	NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS OBLIGACIONES .....	51
e.	OBLIGACIONES CON LA INDICACIÓN RESPECTIVA DE SER A LA ORDEN O AL PORTADOR.....	51
f.	TASA DE INTERÉS Y FORMA DE REAJUSTE DE SER EL CASO .....	51
g.	FORMA DE CÁLCULO DE CUPÓN DE INTERÉS.....	52
h.	FECHA A PARTIR DE LA CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES COMIENZA A GANAR INTERESES.....	52
i.	INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE PAGOS DE INTERES PARA EL PAGO DE INTERESES, EN LOS VALORES. EN CASO DE PRESENCIA DE CUPONES, SE DEBERÁ INDICAR SU VALOR NOMINAL O LA FORMA DE DETERMINARLO; LOS PLAZOS, TANTO PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN COMO EL DE SUS INTERESES .....	52
j.	FORMA DE AMORTIZACIÓN Y PLAZOS, TANTO PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN COMO PARA EL DE SUS INTERESES .....	54
k.	RAZÓN SOCIAL DEL AGENTE PAGADOR, DIRECCIÓN EN LA QUE SE REALIZARÁ EL PAGO E INDICACIÓN DE LA MODALIDAD DE PAGO.....	55
l.	DETALLE DE LOS ACTIVOS LIBRES DE TODO GRAVAMEN CON SU RESPECTIVO VALOR EN LIBROS, SI LA EMISIÓN ESTÁ AMPARADA SOLAMENTE CON GARANTÍA GENERAL; Y ADEMÁS, SI ESTÁ RESPALDADA CON GARANTÍA ESPECÍFICA, ÉSTA DEBERÁ DESCRIBIRSE; EN CASO DE CONSISTIR EN UN FIDEICOMISO MERCANTIL DEBERÁ INCORPORARSE EL NOMBRE DE LA FIDUCIARIA, DEL FIDEICOMISO Y EL DETALLE DE LOS ACTIVOS QUE INTENGRAN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, CUYO CONTRATO DE CONSTITUCIÓN Y REFORMAS, DE HABERLAS, DEBEN INCORPORARSE INTEGRAMENTE AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA.....	56
m.	TRATÁNDOSE DE EMISIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES SE DEBERÁ ESPECIFICAR LOS TÉRMINOS EN QUE SE REALIZARA LA CONVERSIÓN.....	57
n.	DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, DIRECCIÓN DOMICILIARIA, Y CASILLERO POSTAL Y CASILLA POSTAL, NÚMEROS DE TELÉFONO, NÚMERO DE FAX, PÁGINA WEB, DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO, SI LO HUBIERE .....	57
o.	RESUMEN DEL CONVENIO DE REPRESENTACIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS.....	57
p.	DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTICULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES. ....	59
q.	DESCRIPCION DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN CON INDICACIÓN DEL RESPONSABLE Y DEL ASESOR DE LA EMISION .....	60
r.	RESUMEN DEL CONTRATO DE UNDERWRITTING .....	60
s.	PROCEDIMIENTO DE RESCATES ANTICIPADOS .....	60
t.	DESTINO DETALLADO Y DESCRIPTIVO DEL USO DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES .....	60
u.	INFORME COMPLETO DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO ACTUALIZADA.....	61
v.	RESGUARDOS Y COMPROMISOS ADICIONALES DE LA EMISIÓN .....	61
5.	INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL EMISOR .....	62
a.	INFORMACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA DE LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS ECONÓMICOS.....	62

b.	Estados Financieros Auditados con Notas.....	63
c.	Análisis Vertical y Horizontal de los Estados Financieros de los últimos tres Ejercicios Económicos.....	63
d.	Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo, y de Flujo de Caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión.....	65
e.	Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.....	71
f.	DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS EXISTENTES A LA FECHA CON INDICACIÓN DE INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONÓMICO .....	71
6.	DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA EMISORA .....	72
7.	DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL EMISOR EN LA QUE DETALLE LOS ACTIVOS LIBRES DE GRAVÁMENES.....	72
8.	MONTO DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CON GARANTÍA GENERAL.....	73
a.	MONTO MÁXIMO POSIBLE DE EMITIR.....	73
9.	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS VALORES EN CIRCULACIÓN DE LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN Y DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO Y CORTO PLAZO, DE UN MISMO ORIGINADOR Y/O EMISOR SOBRE EL PATRIMONIO .....	74

Accival

## 2. INFORMACIÓN GENERAL DEL EMISOR

### a. RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR Y NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR

**RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:** CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.  
**NOMBRE COMERCIAL DEL EMISOR:** CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

### b. NÚMERO DEL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES DEL EMISOR

**RUC:** 0992401923001

### c. DOMICILIO, DIRECCIÓN, TELÉFONO, FAX, PÁGINA WEB Y DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR Y SUS PRINCIPALES OFICINAS

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.	
Información de Contactos	
<b>Ciudad:</b>	Guayaquil
<b>Parroquia:</b>	Tarqui
<b>Provincia:</b>	Guayas
<b>Cantón:</b>	Guayaquil
<b>Dirección:</b>	Calle Única s/n solar 1 Mz. 57 Edificio Sky Building Oficina 612
<b>Teléfono:</b>	(04) 2 293 222
<b>Página Web:</b>	<a href="http://www.construdipro.com">www.construdipro.com</a>
<b>Correo Electrónico:</b>	<a href="mailto:imarcillo@constructorvalero.com">imarcillo@constructorvalero.com</a>

*Elaborado por:* ACCIVAL

*Fuente:* Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.			
Establecimiento	Ciudad	Provincia	Dirección
1	Guayaquil	Guayas	Calle Única s/n solar 1 Mz. 57 Edificio Sky Building Oficina 612
2	Daule	Guayas	Ciudadela El Transito Solar 2 Km. 9.5

*Elaborado por:* ACCIVAL

*Fuente:* Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

### d. FECHAS DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO MERCANTIL

El EMISOR se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil Ab. Nelson Torres Carrillo, el 23 de febrero de 2005, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 6 de abril del año 2005., bajo el número 183 del correspondiente registro.

### e. PLAZO DE DURACIÓN DE LA COMPAÑÍA

El plazo de la duración de la compañía es de OCHENTA años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura de constitución de la misma en el Registro Mercantil respectivo, esto es hasta el 6 de abril de 2085.

### f. OBJETO SOCIAL

El EMISOR tiene como objeto social el Diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción, y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

**g. CAPITAL SUSCRITO, PAGADO Y AUTORIZADO, DE SER EL CASO**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.	
Capital Suscrito, Autorizado, Pagado	
Suscrito:	2.300.000
Pagado:	2.300.000
Autorizado:	4.600.000

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

**h. NÚMERO DE ACCIONES, VALOR NOMINAL DE CADA UNA Y CLASE**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.		
Acciones		
Número de Acciones	Valor Nominal de las Acciones	Clase
2.300.000	1 USD	Ordinarias y Nominativas

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

**i. NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS PRINCIPALES ACCIONISTAS PROPIETARIOS DEL MÁS DEL DIEZ POR CIENTO DE LAS ACCIONES REPRESENTATIVAS DEL CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑÍA, CON INDICACIÓN DEL PORCENTAJE DE SU RESPECTIVA PARTICIPACIÓN**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
Accionistas				
C.C. - R.U.C. - Pasaporte	Razón Social	Apellidos	Nombres	Participación
0915140164	-	MOLINA SALDAÑA	HERNAN NEPTALI	5,00%
0992402709001	SCARFYNG S.A.	-	-	95,00%
				<b>100,00%</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

**j. CARGO O FUNCIÓN, NOMBRES Y APELLIDOS DEL REPRESENTANTE LEGAL, DE LOS ADMINISTRADORES Y DE LOS DIRECTORES**

• Representante Legal

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.			
Representante Legal			
C.C. - R.U.C. - Pasaporte	Nombres	Apellidos	Cargo
0915140164	HERNAN NEPTALI	MOLINA SALDAÑA	GERENTE GENERAL / REPRESENTANTE LEGAL
0909041477	FAUSTO GABRIEL	BENITES SANTOS	PRESIDENTE / REPRESENTANTE LEGAL

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

• Administradores

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.			
Administradores			
C.C. - R.U.C. - Pasaporte	Nombres	Apellidos	Cargo
0915140164	HERNAN NEPTALI	MOLINA SALDAÑA	GERENTE GENERAL
0909041477	FAUSTO GABRIEL	BENITES SANTOS	PRESIDENTE

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

• Directorio

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. no tiene Directorio según su Estatuto Social.

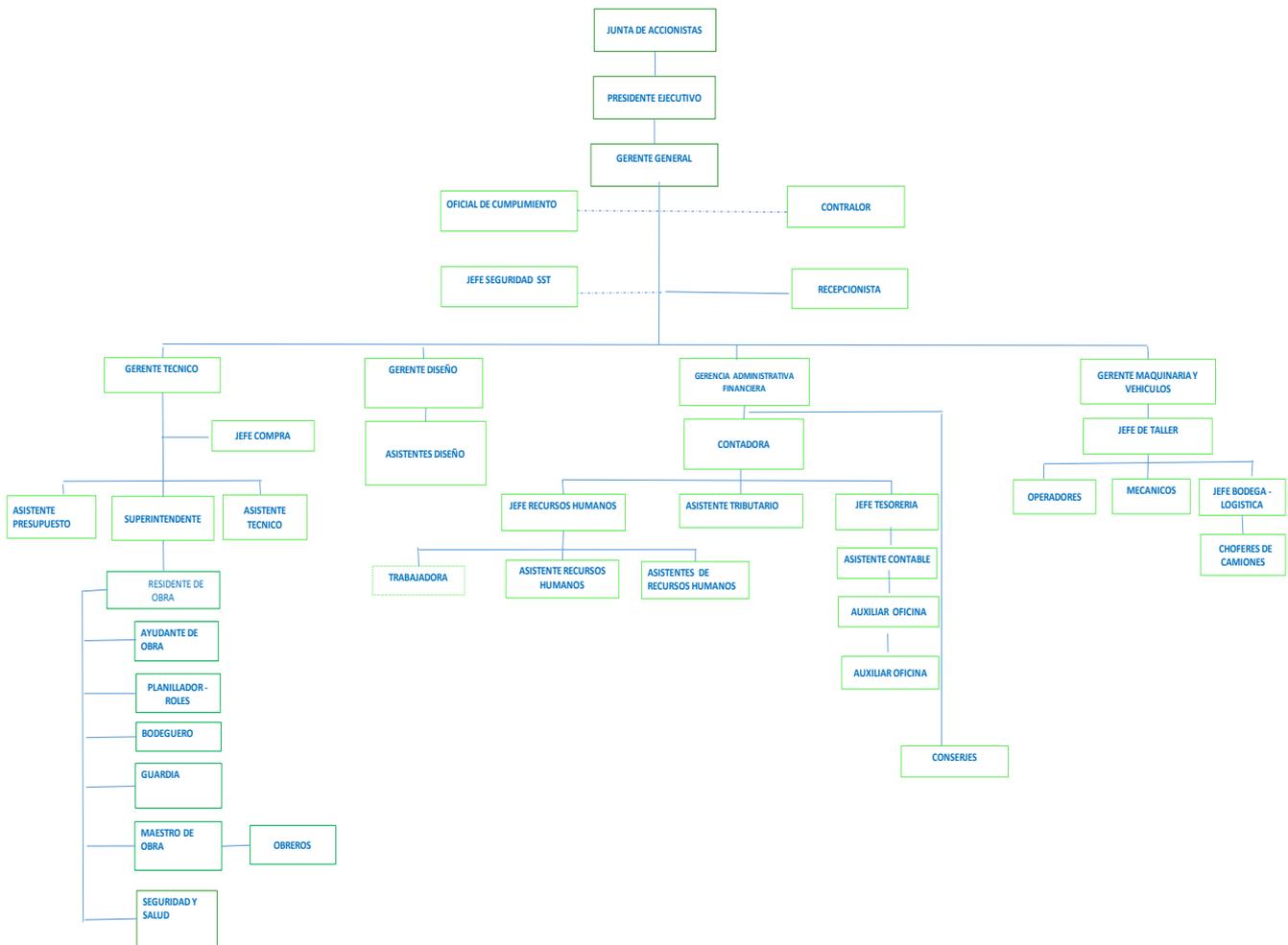
**k. NÚMERO DE EMPLEADOS, TRABAJADORES Y DIRECTIVOS DE LA COMPAÑÍA**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
Funcionarios				
Presidente	Gerente General	Administrativo	Obreros	TOTAL
1	1	65	489	556

*Elaborado por: ACCIVAL*

*Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.*

**l. ORGANIGRAMA DE LA EMPRESA**



**m. REFERENCIA DE EMPRESAS VINCULADAS, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN LA LEY DE MERCADO DE VALORES (ACTUAL LIBRO II DEL CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO), EN LA CODIFICACIÓN DE RESOLUCIONES MONETARIAS, FINANCIERAS, DE VALORES Y SEGUROS, ASÍ COMO EN CÓDIGO ORGÁNICO MONTERIO Y FINANCIERO Y EN SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS**

- **Por Administración**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.							
EMPRESA VINCULADA POR ADMINISTRACIÓN			PERSONA VINCULADA				
RUC	Razón Social	Situación Legal	C.C. - R.U.C. - Pasaporte	Nombres	Apellidos	Cargo en CONSTRUDIPRO	Cargo en Empresa Vinculada
0990608679001	INMOBILIARIA CIVIL VICSON S.A.	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM	0909041477	Fausto Gabriel	Benites Santos	PRESIDENTE	Gerente General / Accionista
0991442936001	FAIVINO S.A.	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM					Presidente / Accionista
0992453729001	FORACRIL S.A.	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM					Gerente General / Accionista
0990563977001	CONTICORP SA	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM					Accionista
N/A	MIPANCITO S.A.	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM					Accionista
0992665793001	AIRLIA S.A.	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM	0915140164	Hernán Neptalí	Molina Saldaña	GERENTE GENERAL	Gerente General
0992408006001	CASILLEROS NACIONALES S.A. "CANASA"	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM					Presidente/Accionista
0992968923001	ENERGIAS DEL PACIFICO ENEGERSA S.A.	ACTIVA					Presidente Ejecutivo

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

### ■ Por Gestión

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.			
RUC - C,C,	Razón Social	Naturaleza de la Relación	País
0992994282001	Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Mallorca	Gestión	Ecuador
1791775430001	PUCOVI S.A.	Gestión	Ecuador
099121830001	Energias del Pacifico	Gestión	Ecuador
0991218300001	Arq. Luis Valero Brando	Gestión	Ecuador
0990923094001	Constructora Valero S.A.	Gestión	Ecuador
0992784229001	Netusme S.A.	Gestión	Ecuador

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
EMPRESA VINCULADA POR PROPIEDAD			ACCIONISTAS DE CONSTRUDIPRO S.A.	
RUC/Identificación	Razón Social	Estado	C.C. - R.U.C. - Pasaporte	NOMBRE O RAZON
0992659602001	LA COLINA FORESTAL (HILLFOREST) S.A.	ACTIVA	992402709001	SCARFYNG S.A.
0991304436001	CAMPOSANTOS DEL ECUADOR S.A. CAMPOECUADOR	ACTIVA		
0992239581001	ARLIDUN S.A.	ACTIVA		
0992259612001	RIO CONGO FORESTAL C.A. (CONRIOCA)	ACTIVA		
992302917001	EL TECAL C.A. ELTECA	ACTIVA		
0992306149001	LOTEPEC S.A.	ACTIVA		
0992355727001	LA RESERVA FORESTAL (REFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992395974001	CERRO VERDE FORESTAL S.A. (BIGFOREST)	ACTIVA		
0992455985001	LA CAMPIÑA FORESTAL (STRONGFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992749644001	LA CUMBRE FORESTAL (PEAKFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992808047001	RIO GRANDE FORESTAL (RIVERFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992870788001	LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992501928001	EL REFUGIO FORESTAL (HOMEFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992562242001	EL SENDERO FORESTAL (PATHFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992703172001	LA SABANA FORESTAL (PLAINFOREST)	ACTIVA		
0992713909001	LA VANGUARDIA FORESTAL (VANGUARFOREST) S.A.	ACTIVA		
0992617136001	LA ESTANCIA FORESTAL (FORESTEAD) S.A.	ACTIVA		
0992408006001	CASILLEROS NACIONALES S.A. "CANASA"	DISOLUC. LIQUIDAC. OFICIO INSC. EN RM	91514016400,000%	Molina Saldaña Hernan Neptalí

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

### ■ Por Grupo Económico

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. no tiene vinculación por Grupo Económico en otras Compañías.

**n. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DE OTRAS SOCIEDADES**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
EMPRESA VINCULADA POR PARTICIPACIÓN EN OTRA SOCIEDADES				
Razón Social	RUC	Participación	Total	Acciones
ENERGIAS DEL PACIFICO ENEGERSA S.A.	0992968923001	80,000%	50.000	40.000
CONSAMERZA S.A.	0992474351001	33,000%	800	264

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

**o. GASTOS DE LA EMISIÓN**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.		
Honorarios	Valor (USD)	Porcentaje (%)
Honorarios de Estructuración Financiera	20.000	0,40%
Honorarios de Estructuración Legal	10.000	0,20%
Honorarios de Agente Colocador	45.000	0,90%
Generación de Prospectos y Arte Digital	1.600	0,03%
Honorarios Representante de Obligacionistas	10.000	0,20%
Honorarios Calificadora de Riesgos	8.000	0,16%
Honorarios Desmaterialización de Valores	2.500	0,05%
Inscripción en el Catrasto Público del Mercado de Valores	2.500	0,05%
Negociación ante la Bolsa de Valores de Quito – Guayaquil (*)	4.500	0,09%
Costos Legales (*)	9.000	0,18%
<b>TOTAL</b>	<b>113.100</b>	<b>2,26%</b>

(\*) Valores estimados

Elaborado por: ACCIVAL

### 3. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO DEL EMISOR

#### a. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO ECONÓMICO EN QUE DESARROLLA SUS ACTIVIDADES Y EL DESEMPEÑO DE LA EMPRESA, EN EL SECTOR AL QUE PERTENECE

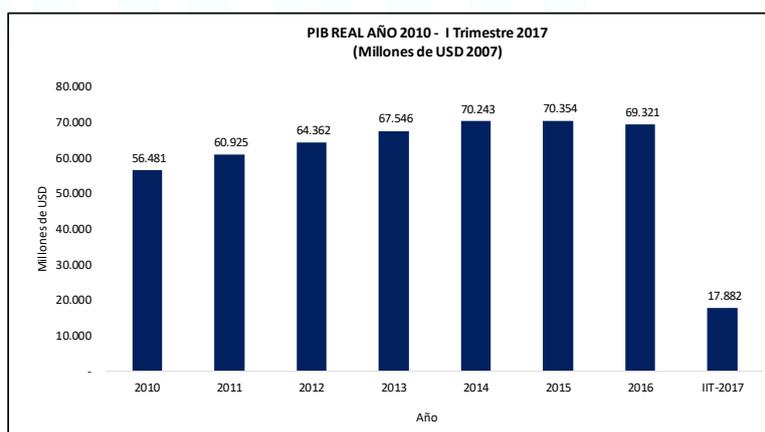
##### Entorno y escenario macroeconómico del país

En el 2014, el gobierno ecuatoriano anunció sus políticas para promover el crecimiento económico, entre las que se encontraron: el fortalecimiento de la matriz productiva (fomentando la especialización para generar productos con mayor valor agregado), sustitución de importaciones (impulsando el fortalecimiento de la producción nacional), generación de empleo de calidad (creando nuevas plazas de trabajo debido a la ejecución de nuevos proyectos en sectores estratégicos) y promover la sostenibilidad ambiental.

En el año 2016, el Ecuador presenta índices macroeconómicos que muestran un panorama económico difícil. El PIB fue de 69.321 millones de USD del 2007, mostrando una variación de decrecimiento del 1,5% respecto a lo alcanzado el año anterior; la inflación por su parte fue menor a la del año anterior (1,12%), y la tasa de desempleo aumentó en relación a los años anteriores llegando a 4,8% en el 2015 y a 5,2% en el 2016.

En el año 2017, Ecuador inició un nuevo cambio en su estructura política, es elegido presidente de la República el Licenciado Lenin Moreno, su programa de gobierno se basa esencialmente en la creación de empleo de calidad, reducción de la pobreza y desigualdad, reducción del déficit fiscal, reducción del uso de dinero físico y sostenibilidad de la dolarización mediante el incremento del ingreso de dólares.

- **Producto Interno Bruto**



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

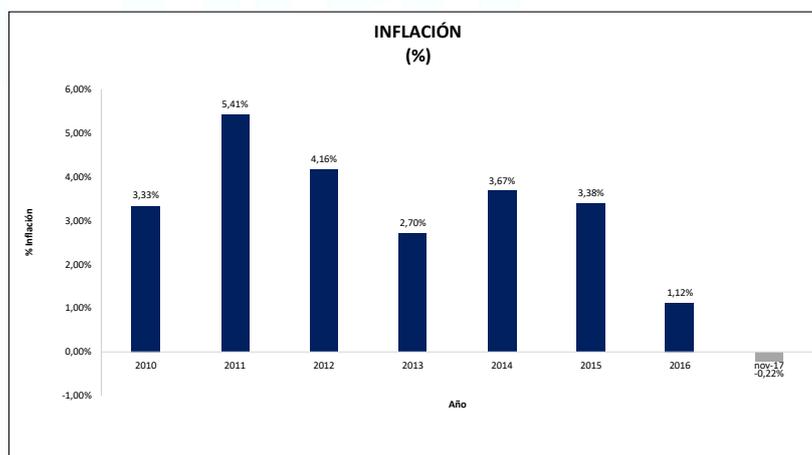
Desde 2010 hasta 2015, el PIB real ha mantenido una tendencia creciente, posicionando al Ecuador dentro de los países de mayor crecimiento de América Latina, es así que, en el 2012, con un PIB real de USD 64.362 millones y un crecimiento del 5,6%, el país se ubicó en cuarto lugar según cifras de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe de las Naciones Unidas (CEPAL). La sólida expansión obedeció al crecimiento de la demanda interna, vista tanto desde el consumo privado, público y de la formación bruta de capital fijo.

En 2013, se registró un crecimiento del 4,9%, con un valor de USD 67.546 millones de dólares. La moderación de la actividad económica refleja un menor crecimiento de la inversión y una desaceleración paulatina del consumo, en un contexto en que el volumen de las exportaciones aumentó gracias a la producción de ciertos bienes de exportación tradicionales como son el banano y el camarón. Para 2014, se registró un crecimiento del PIB real del 4,0%, alcanzando un valor de USD 70.243 millones, lo que refleja dinamismo por parte de la demanda interna, en particular de la inversión, junto con la recuperación de la actividad de refinación de petróleo, un leve incremento de la inflación y un aumento de la deuda pública. Para 2015, se registró un crecimiento del PIB real del 0,2%, alcanzando un valor de USD 70.354 millones, lo que refleja una desaceleración en el crecimiento porcentual del PIB en relación a años anteriores.

Para el 2016 hubo un decrecimiento del 1,5%, que representa un valor de USD 69.321 millones, lo que muestra una clara diferencia con las proyecciones nacionales realizadas a principios de año, por el Banco Central del Ecuador, que estimaban un crecimiento del 3,7%. Esto corresponde al decrecimiento más alto comparado con los últimos tres años, resultado de las fluctuaciones en el precio del barril de petróleo.

Para el segundo trimestre del 2017, hubo un crecimiento del 1,9% del PIB real en relación al primer trimestre anterior (t/t-1) del 2017, para este periodo, el PIB real alcanzo los USD 17.882 millones de dólares. El PIB real entre el primer trimestre del 2017 y el segundo trimestre del 2017, las industrias que tuvieron un mayor crecimiento fueron acuicultura y pesca de camarón con el 16,7%, la refinación de petróleo con el 11,5%, actividades de servicios financieros con el 6,6% y suministros de electricidad y agua con el 4,2% de crecimiento. Por otro lado, la pesca excepto camarón tuvo un decrecimiento del 7,1%, mientras que la construcción reflejo un decrecimiento del 1,7%. El crecimiento del PIB real para el segundo trimestre del 2017 en comparación al segundo trimestre del 2016 (t/t-4) tuvo un crecimiento del 3,3%, las industrias con mayor crecimiento entre estos periodos fueron la refinación de petróleo con el 15,5% de crecimiento, actividades de servicios financieros con el 15,2% y el suministro de electricidad y agua con el 14,5% de crecimiento.

• **Inflación**



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

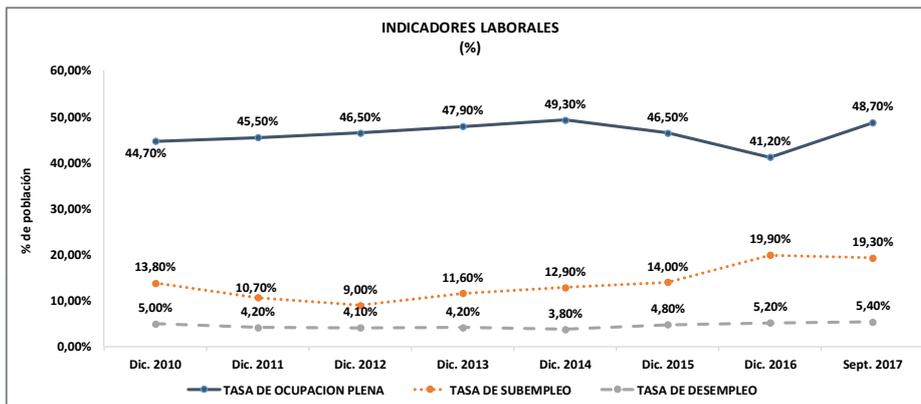
Ecuador cerró el 2014 con una inflación registrada de 3,67%, lo cual resulta importante ya que se debe tomar en cuenta el comportamiento de los precios en la economía local para mantenerla competitiva frente a otros países, lo ideal es mantener una inflación entre el 2% y 3%. En diciembre de 2014, de un grupo de 17 países analizados, en su mayoría de América Latina, Ecuador se ubicó por debajo del promedio (7,47%).

La inflación anual de diciembre de 2015 se ubicó en 3,38%, porcentaje inferior al de igual mes de 2014 (3,67%). Por divisiones de consumo, 5 agrupaciones que en conjunto ponderaron el 87,56% se ubicaron por sobre el promedio general siendo el mayor el porcentaje en Bebidas Alcohólicas, tabaco y estupefacientes; en las Comunicaciones y en Prendas de Vestir y Calzado se registró deflación.

La inflación anual de diciembre de 2016 se ubicó en 1,12%, porcentaje inferior al de igual mes de 2015 (3,38%). En 2016, de un grupo de 16 países analizados, en su mayoría de América Latina, Ecuador se ubicó por debajo del promedio. A mayo del 2017 la inflación anual fue de 1,10%, a pesar de haber tenido un crecimiento desde la inflación anual de enero (0,90), todavía sigue por debajo del promedio de la región.

La inflación anual a noviembre de 2017 se ubicó en -0.22%, presentado un indicador negativo y manteniendo una tendencia decreciente desde junio del 2017. La inflación anual de noviembre de 2017, se basa esencialmente al comportamiento registrado en prendas de vestir y calzado, bienes y servicios que presentaron una variación negativa de -5.52% y -2,58% respectivamente contribuyendo en mayor medida al comportamiento general del índice de precios.

• **Mercado Laboral**



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

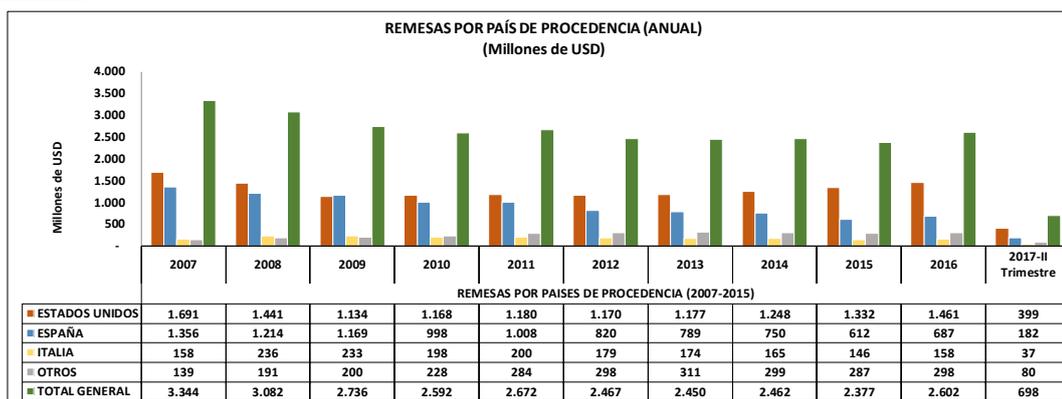
Como consecuencia de la reducción del nivel de desempleo, la tasa de ocupación plena ha registrado un comportamiento creciente en el 2012 llegando a un 46,50%, siendo superior a la del 2011 (45,50%). La tendencia se mantiene relativamente continúa puesto que en 2013 y 2014 el índice se ubica en 47,90% y 49,30% respectivamente, ambos mayores al 2012.

Cabe recalcar que para el 2014, la tasa de ocupación plena adopta un nuevo marco conceptual ahora llamado tasa de empleo adecuado, y la tasa de subempleo pasa a denominarse empleo inadecuado. Con esta nueva metodología, el nivel de subempleo ha sufrido grandes variaciones que lo ubican en un promedio del 11,05% entre 2011 y 2014.

Al analizar la estructura de la PEA (Población Económicamente Activa) urbana, para diciembre del 2015, la tasa de empleo adecuado representó el 46,50%, la tasa de subempleo el 14,00%, y la tasa de desempleo el 4,80%. En 2016, las tasas se han visto afectadas por un deterioro de la economía (Tasa de Ocupación Plena: 41,20%, Tasa de Subempleo: 19,90%, Tasa de Desempleo: 5,20%).

Para septiembre del 2017, la tasa de empleo aumento desde diciembre del 2016 al 48.70%, por el otro lado, la tasa de subempleo se redujo a 19,30% y desempleo se ha incrementado hasta alcanzar el 5,40%.

▪ **Remesas**



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

Las remesas se han convertido en una de las actividades que mayor ingreso genera al país. El Banco Interamericano de Desarrollo, BID, afirma que el 60% de las remesas son destinadas para cubrir necesidades diarias tales como alimentos, vestimenta, vivienda y salud.

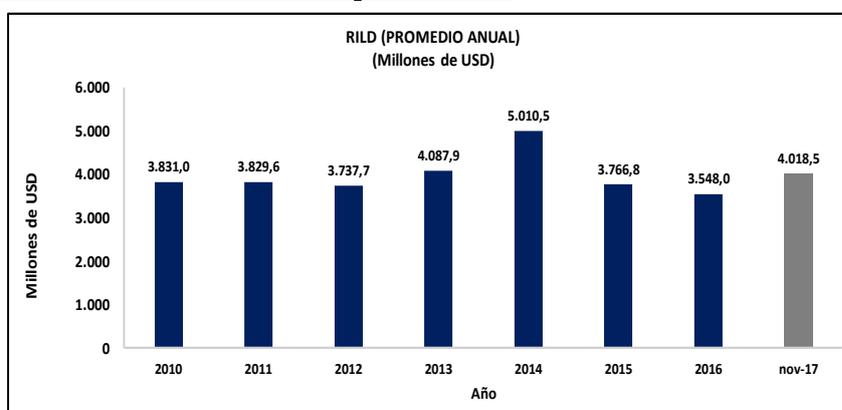
En 2014, las remesas provenientes de Estados Unidos continuaron como las más importantes al representar el 51% del total con un valor acumulado de USD 1.248 millones, seguido España que representa el 30% con un valor de USD 750 millones, Italia (7%) con USD 165 millones, y el resto del mundo aporta con un 12% o USD 299 millones.

En 2015, las remesas provenientes de Estados Unidos continuaron como las más importantes al representar el 56% del total con un valor acumulado de USD 1.332 millones, seguido España que representa el 26% con un valor de USD 612 millones, Italia (6%) con USD 146 millones, y el resto del mundo aporta con un 12% o USD 287 millones.

En el 2016, las remesas provenientes de Estados Unidos continuaron como las más importantes al representar el 56% del total con un valor acumulado de USD 1.461 millones, seguido España que representa el 26% con un valor de USD 687 millones, Italia (6%) con USD 158 millones, y el resto del mundo aporta con un 11% y USD 298 millones.

En el II-trimestre del 2017 las remesas provenientes de Estados Unidos continuaron como las más importantes representando alrededor del 57% del total, con un valor acumulado de USD 698 millones, seguidas por las remesas recibidas por España, las cuales representaron el 26%. Sin embargo, con respecto al I-trimestre del 2016 (t/t-4), las remesas recibidas se incrementaron alrededor del 4,4%.

▪ **Reserva Internacional de Libre Disponibilidad**



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

La Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD), es el monto de recursos en moneda extranjera que dispone el Banco Central del Ecuador (BCE) de manera inmediata para cumplir con sus obligaciones como agente financiero del Gobierno y bancos. Esta reserva está conformada por los Derechos Especiales de Giro (DEG), el oro, la caja en divisas y depósitos en instituciones financieras del exterior.

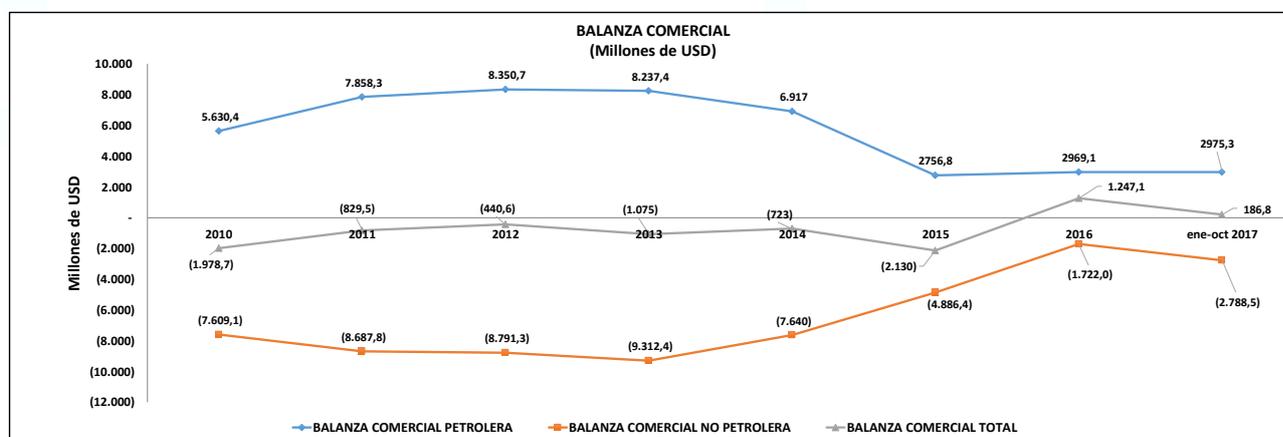
En el 2014, la RILD alcanzó un saldo promedio de USD 5.010,50 millones. Esto muestra una tendencia creciente que se explica principalmente por los movimientos de los depósitos del sector público y los ingresos de flujos por endeudamiento. A pesar de que el Ecuador no emite dinero a través del Banco Central, ante esto la RILD respalda la pequeña emisión de monedas del BCE y el encaje que los demás bancos depositan.

En 2015 el promedio anual de las Reservas Internacionales registró un saldo de USD 3.766,8 millones, lo que representó una disminución de USD 1.243,7 millones con respecto al promedio de 2014; variación que se explica principalmente por los movimientos de depósitos del sector público.

En 2016 el promedio anual de las Reservas Internacionales registró un saldo de USD 3.548,0 millones, lo que representó una disminución de USD 218,8 millones con respecto al promedio de 2015; variación que se explica principalmente por los movimientos de depósitos del gobierno en el Banco Central.

A noviembre del 2017, las Reservas Internacionales registraron un saldo de USD 4.018,50 millones, lo que significó una reducción desde Enero del 2017 que fue de USD 4889,1 millones, esta tendencia decreciente se ve reflejado desde el mes de junio del 2017 donde las reservas internacionales se redujeron desde los USD 4467,1 millones.

## **Balanza Comercial**



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

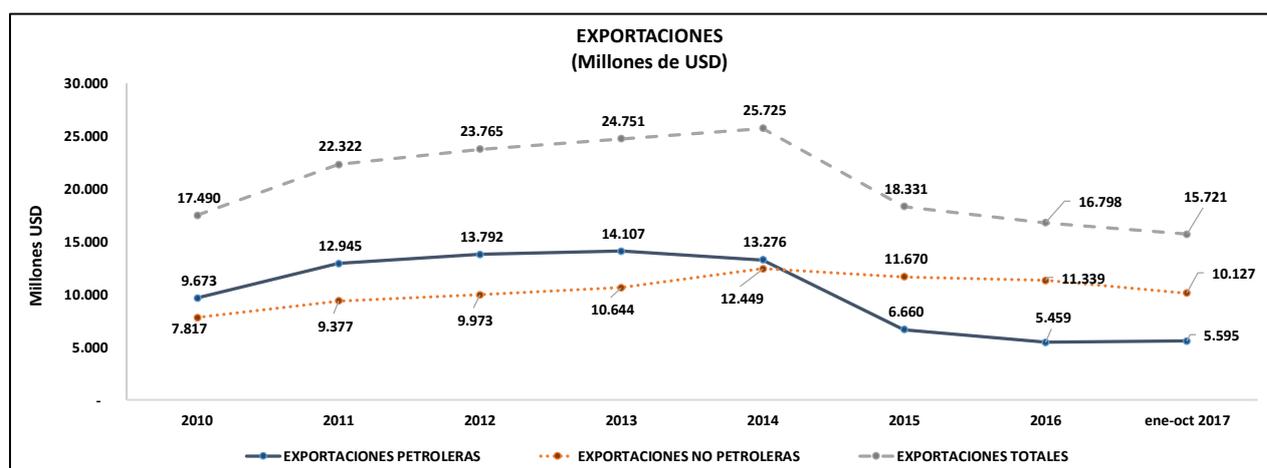
La Balanza Comercial de 2014 registró un déficit de USD 723 millones, este resultado muestra que el comercio internacional ecuatoriano tuvo una recuperación a comparación del período anterior. La Balanza Petrolera tuvo un saldo favorable de USD 6.917 millones, esta caída responde a una disminución en el valor unitario promedio del barril ecuatoriano. Por su parte, la Balanza No Petrolera fue de USD -7.640 millones, reduciéndose en casi USD 2 millones comparado con el 2013.

El 2015 registró un déficit en la balanza comercial de USD -2.130 millones, lo cual representa un déficit aún mayor en comparación con el 2014 (-723 millones).

Para el año 2016, se puede observar que hay un superávit en la balanza comercial de 1.247,1 millones en donde USD -1.722 millones representa a la balanza comercial no petrolera y USD 2.969,1 millones la petrolera. Esto representa la primera vez en los últimos siete años que la balanza comercial hay tenido un superávit. Esto se debe principalmente a las restricciones impuestas por parte del gobierno a la importación de bienes.

Entre enero y octubre del 2017, la balanza comercial Petrolera fue de USD 2975.30 millones y la balanza comercial no Petrolera fue de USD -2788.50 millones, por lo que la Balanza Comercial Total llego a los USD 186.80 millones, inferior a enero-octubre del 2016 que llego a los USD 1201.80 millones.

## Exportaciones



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

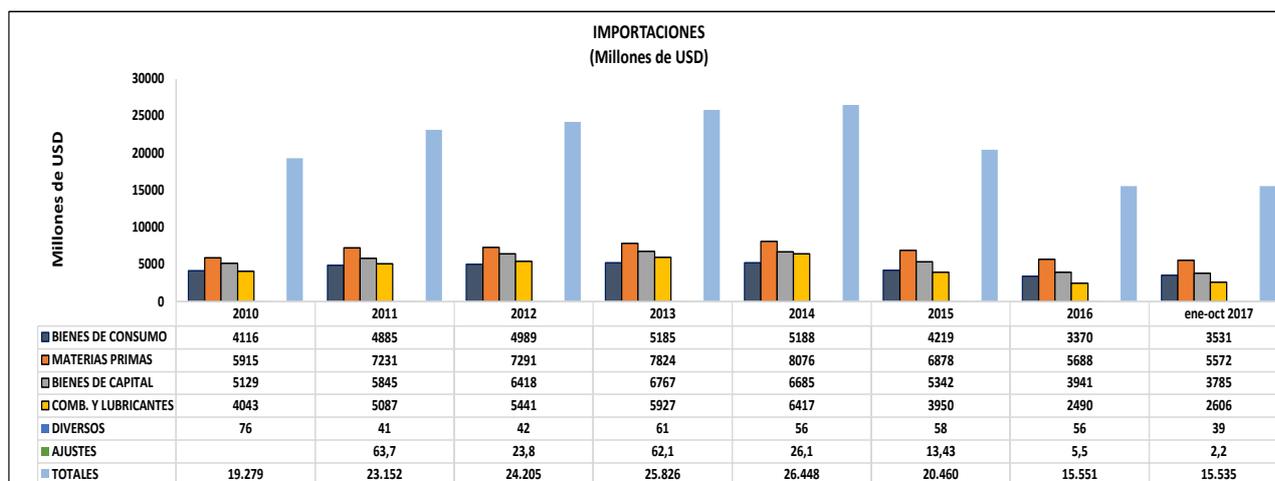
En el 2014 las exportaciones totales alcanzaron los USD 25.725 millones, registrando un crecimiento del 3,9% en relación al 2013. Las exportaciones no petroleras fueron de USD 12.449 millones mientras que las petroleras tuvieron un valor de USD 13.276 millones.

Para el 2015, se registraron exportaciones totales de USD 18.331 millones. Por parte de las exportaciones petroleras, las ventas han sido de USD 6.660 millones, representando el 36% de los ingresos totales. Las exportaciones no petroleras fueron de USD 11.670 millones, las cuales superan claramente a las petroleras.

Para el 2016, se registraron exportaciones totales de USD 16.798 millones. Por parte de las exportaciones petroleras, las ventas han sido de USD 5.459 millones, representando el 32,5% de los ingresos totales. Las exportaciones no petroleras fueron de USD 11.339 millones, las cuales superan claramente a las petroleras.

Entre enero y octubre del 2017, las exportaciones totales alcanzaron los USD 15.721 millones. Por otra parte, las exportaciones petroleras fueron de USD 5595 millones y las exportaciones no petroleras alcanzaron los USD 10.127 millones. En este periodo se puede ver claramente que las exportaciones no petroleras han sido superiores a las exportaciones petroleras. En comparación con el mes de enero-octubre del 2016 las exportaciones totales fueron de USD 13.778 inferiores con las del 2017.

## Importaciones



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

Para el 2014, las importaciones alcanzaron un total de USD 26.448 millones, mostrando nuevamente una tendencia creciente y continua. Las importaciones se clasificaron en: bienes de consumo con un aporte de USD 5.188 millones, materias primas con USD 8.076 millones, bienes de capital con USD 6.685 millones, combustibles y lubricantes con USD 6.417 millones, artículos diversos con USD 56 millones y ajustes (Importaciones del Ministerio de Defensa Nacional) por USD 26,1 millones.

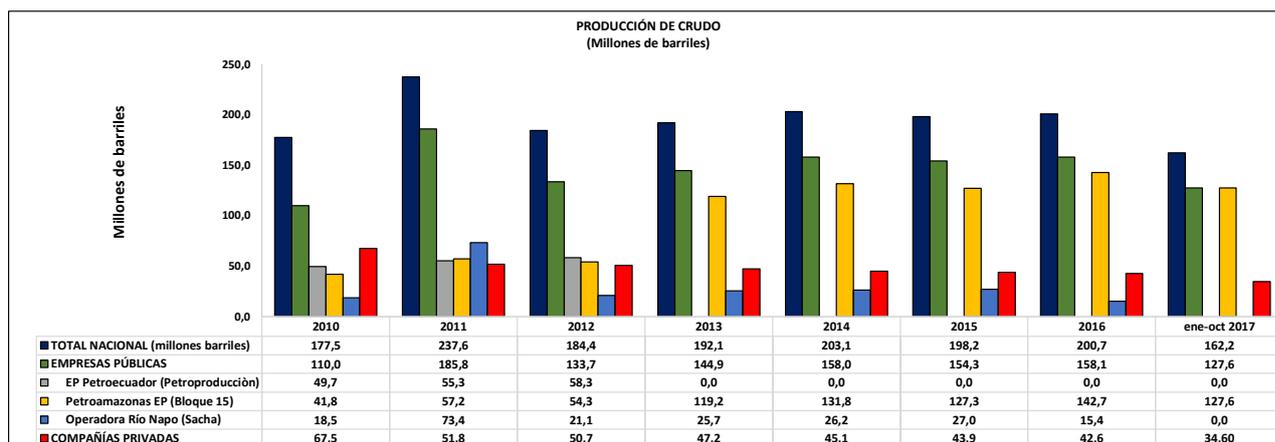
Para el año 2015, las importaciones tuvieron un valor total de USD 20.460 millones, este valor está representado por Bienes de Consumo con un monto de USD 4.219 millones, Materias Primas de 6.878 millones, Bienes de Capital de USD 5.342 millones, combustibles y lubricantes de USD 3.950 millones, finalmente otros productos diversos por USD 58 millones y ajustes (Importaciones del Ministerio de Defensa Nacional) por USD 13,43 millones.

La evolución de las Importaciones por Uso o Destino Económico (CUODE), en el año 2016, las importaciones alcanzaron los USD 15.551 millones, una disminución en valor FOB en todos los grupos en relación al año 2015: combustibles y lubricantes USD 2.490 millones; bienes de capital 3.941 millones; bienes de consumo de USD 3.370 millones; materias primas de USD 5.688 millones; productos diversos por USD 56 millones; y ajustes (Importaciones del Ministerio de Defensa Nacional) por USD 5.5 millones.

Entre enero y octubre del 2017, las importaciones tuvieron un valor total de USD 15.535 millones, este valor está representado por Bienes de Consumo con un monto de USD 3.531 millones, Materias Primas de 5.572 millones, Bienes de Capital de USD 3.785 millones, combustibles y lubricantes de USD 2.606 millones, finalmente otros productos diversos por USD 39 millones y ajustes por USD 2,2 millones.

- **Sector Petrolero**

## Producción



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

El petróleo o crudo constituye uno de los principales productos de exportación del Ecuador, ubicándolo entre los países más importantes en la producción petrolera de América Latina.

El país produce dos tipos de crudo que se clasifican de acuerdo a los grados API (medida de densidad que, en comparación con el agua, precisan cuán pesado o liviano es el petróleo): Crudo Oriente (liviano, alrededor de 24 grados API) y Crudo Napo (pesado y agrio, entre 18 y 21 grados API), este último se suele vender a menor precio debido a que requiere un mayor procesamiento para la producción de derivados.

En la actualidad, se puede observar el cambio de modalidad en la producción petrolera. La nueva reforma de la Ley de Hidrocarburos estableció un nuevo modelo de contrato petrolero con las empresas privadas, impulsando así una repartición más equitativa de las ganancias y generando una reducción de participación en el sector para las entidades privadas.

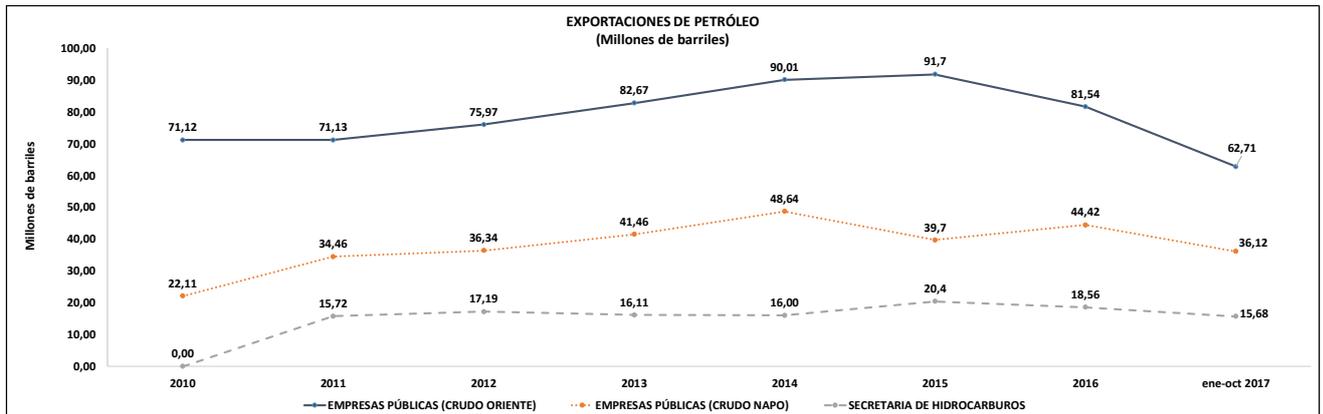
Para el 2014, la producción total de crudo registró 203 millones de barriles, aportados principalmente por Petroamazonas EP (Bloque 15) y Operadora Río Napo (Sacha). Nuevamente las compañías privadas redujeron su porcentaje de participación en un 4%.

La producción nacional al 2015 fue de 198 millones de barriles producidos, que en comparación al año 2014 disminuyó un 2% (203 millones de barriles). Esto se dio por la reducción de las empresas públicas en donde al 2014 pasó de ser de 158 millones de barriles producidos a 154 millones de barriles producidos en el 2015. Lo mismo se puede observar para las empresas privadas en donde pasó de ser de 45,1 millones de barriles en producción para el 2014 a 43,9 millones de barriles en producción para el 2015.

Para el año 2016, la producción total de crudo registró 200,7 millones de barriles, aportados principalmente por Petroamazonas EP (Bloque 15) con 142,7 millones y Operadora Río Napo (Sacha) con 15,4 millones de barriles.

Entre los meses de enero y octubre del 2017, la producción total de crudo registro los 162.20 millones de barriles, aportados por Petroamazonas EP (Bloque 15) con 127.60 millones y las compañías privadas con 34.60 millones de barriles.

## Exportaciones



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

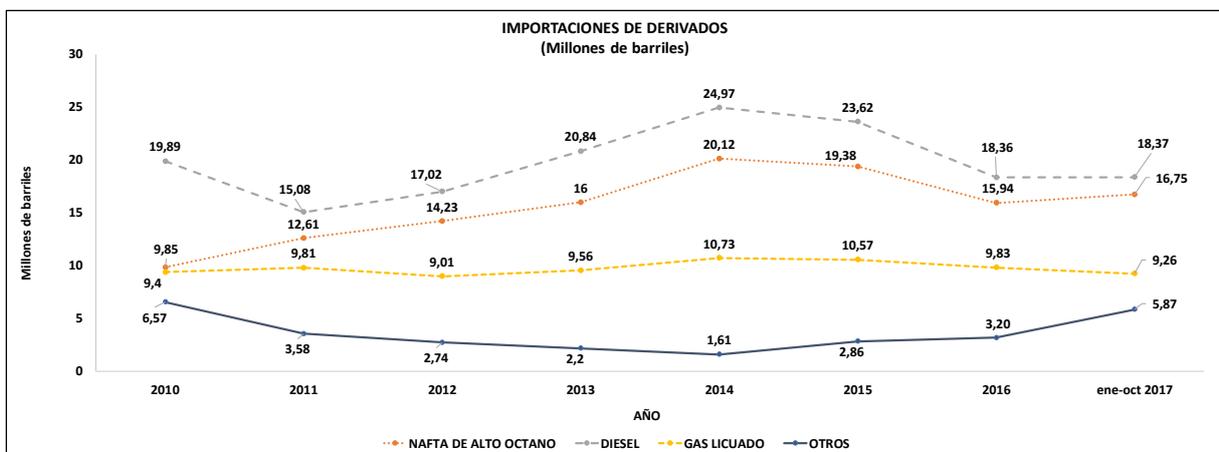
Las exportaciones totales de petróleo tenían una tendencia creciente hasta 2014, permitiendo así generar mayores ingresos al país y desarrollando una industria creciente que abarque una mayor participación en el mercado global.

En el año 2015, se registraron exportaciones de 91,7 millones de barriles de Crudo Oriente y 39,7 millones para Crudo Napo. Tomando en cuenta la Secretaría de Hidrocarburos, se puede observar que hubo exportaciones de 20,4 millones. Se puede notar que existió un decrecimiento para las exportaciones del crudo napo y un crecimiento para las dos otras líneas en relación a 2014.

Para 2016, las exportaciones disminuyen a 81,54 millones de barriles de Crudo Oriente, 44,42 millones de barriles de Crudo de Napo y 18,56 millones de barriles para el rubro de la Secretaría de Hidrocarburos.

Entre enero y octubre del 2017, las exportaciones de petróleo por parte de las empresas públicas (Crudo Oriente) fueron de 62,71 millones de barriles, por parte de las empresas públicas (Crudo Napo) fueron de 36,12 millones de barriles y la Secretaría de Hidrocarburos, las exportaciones han alcanzado los 15,68 millones de barriles.

## Importaciones



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

El año 2014, las importaciones fueron de: nafta de alto octano con 20,12 millones de barriles, diesel con 24,97 millones, gas licuado con 10,73 y otros con 1,61 millones. Las cifras obtenidas superan en un total de 18,16% a las importaciones del año anterior.

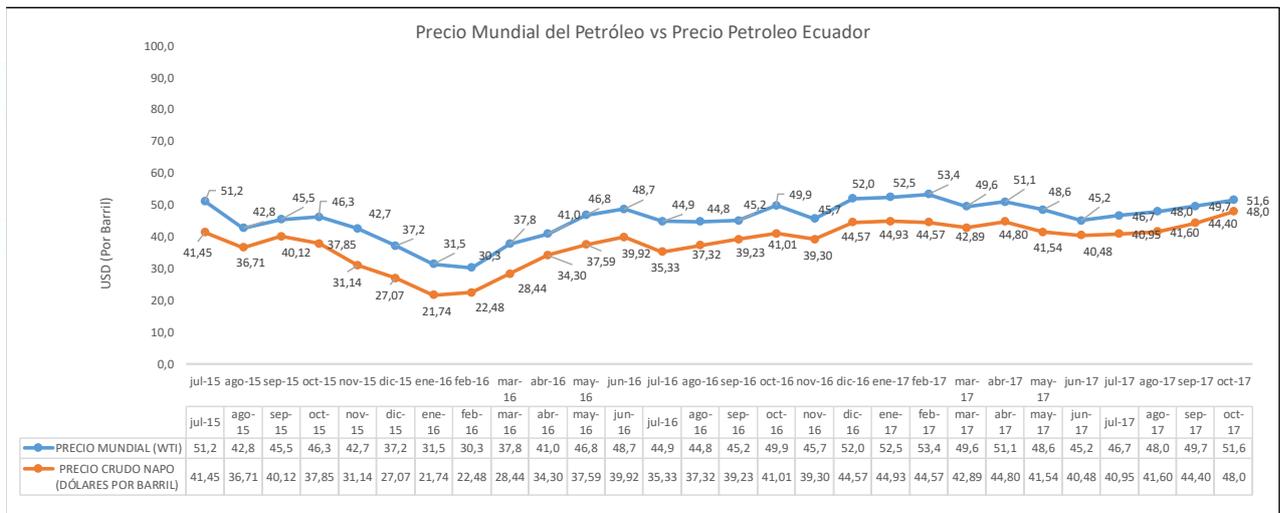
Se proyectó que para el 2015 el volumen de importaciones se reduzca significativamente debido a la realización del proyecto de optimización de generación eléctrica impulsado por Petroamazonas EP. Este propone maximizar la utilización de gas asociado a la producción petrolera para utilizarlos en la generación eléctrica, generando importantes reducciones en las importaciones de Diesel.

Entre enero a diciembre de 2015, las importaciones de nafta de alto octano fueron de 19,38 millones de barriles. El Diesel mostró una tendencia decreciente al obtener un promedio de 23,62 millones de barriles. Asimismo, el Ecuador compró 10,57 millones de barriles de gas licuado durante el período mencionado anteriormente.

Para el año 2016, las importaciones son de: 18,36 millones de barriles de Diesel, 15,94 millones de barriles de Nafta de alto octano, 9,83 millones de barriles de gas licuado y 3,20 millones de barriles de otros.

Entre los meses de enero y octubre del 2017, las importaciones de Derivados fueron: 16,75 millones de barriles de Nafta de alto Octano, 18,37 millones de barriles de Diesel, 9,26 millones de barriles de Gas Licuado y 5,87 millones de barriles de Otros Derivados.

### Precio del crudo



Elaboración: ACCIVAL  
Fuente: Banco Central del Ecuador

Con el objeto de fijar el precio del crudo ecuatoriano, se emplea como referencia el West Texas Intermediate (WTI), que es un promedio, en cuanto a calidad, del petróleo producido en los campos occidentales de Texas (Estados Unidos de América).

En el año 2014 los precios internacionales comenzaron a decaer, los precios del crudo internacional marcaban USD 95,96 por barril mientras que el crudo ecuatoriano llegaba a USD 85,95. La tendencia decreciente se agudizó no solamente en Ecuador sino a nivel mundial, siendo que, para enero de 2015, el precio de WTI se ubicaba en USD 48,24 por barril y el ecuatoriano en USD 48,19 por barril. Esta situación perjudicó fuertemente al país y fue determinada principalmente por un exceso de oferta en el mercado internacional.

Para diciembre de 2015, West Texas Intermediate (WTI) alcanzó un valor promedio de USD 37,20 por barril, mostrando un decrecimiento en su precio del 15% con relación al mes anterior. En relación al mismo período mencionado, el precio del crudo ecuatoriano también registró un decrecimiento del 13%.

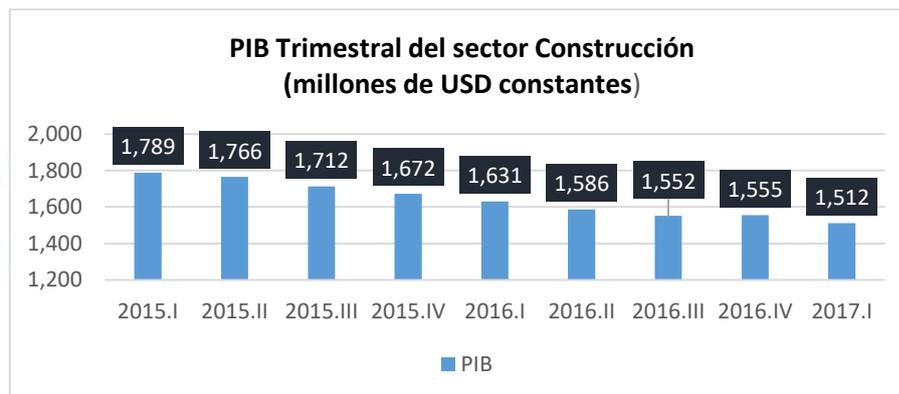
Para el año 2016, se puede observar un incremento del precio del petróleo internacional siendo así que empezó el año con un valor de USD 31,50 y terminó con un precio promedio de USD 52,0. Aplicando el castigo que el crudo ecuatoriano tiene en mercados internacionales, el precio referencial para el crudo del país para el año 2016 estuvo en un promedio de USD 35,10 por barril.

A principios del 2017, la tendencia del precio de petróleo mostró una recuperación, sin embargo este tuvo varias variaciones que lo mantiene entre enero a agosto con un precio del WTI en promedio de USD 49,37 por barril y un precio de USD 42,78 por barril del crudo ecuatoriano, desde abril del 2017 el precio WTI del petróleo mostró un decrecimiento llegando a los USD 41,54 en mayo del 2017, posteriormente, el crudo ecuatoriano para el mes de junio del 2017 fue de USD 40,48 por barril, al mes de octubre el precio del barril fue de USD 48,00 mostrando una recuperación desde el segundo semestre en los mercados internacionales.

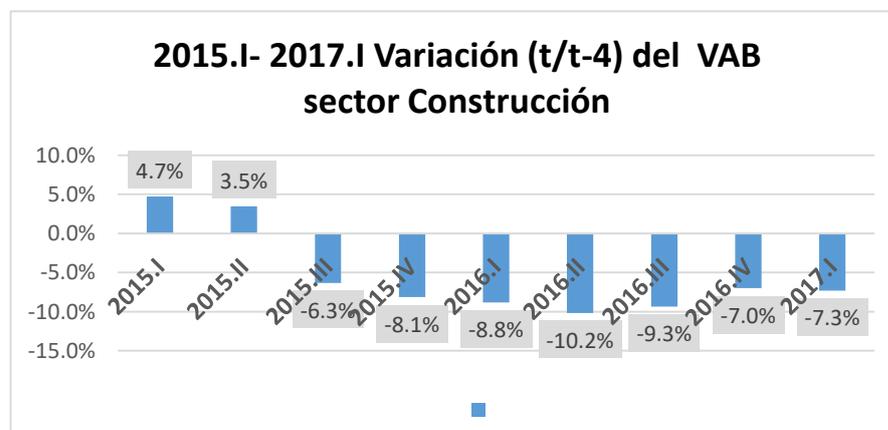
### Análisis del entorno económico en el que la empresa desarrolla sus actividades

#### SECTOR CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción lleva siete trimestres consecutivos con cifras negativas. El primer trimestre del 2017 cayó -7,3% con relación al mismo trimestre del año anterior.



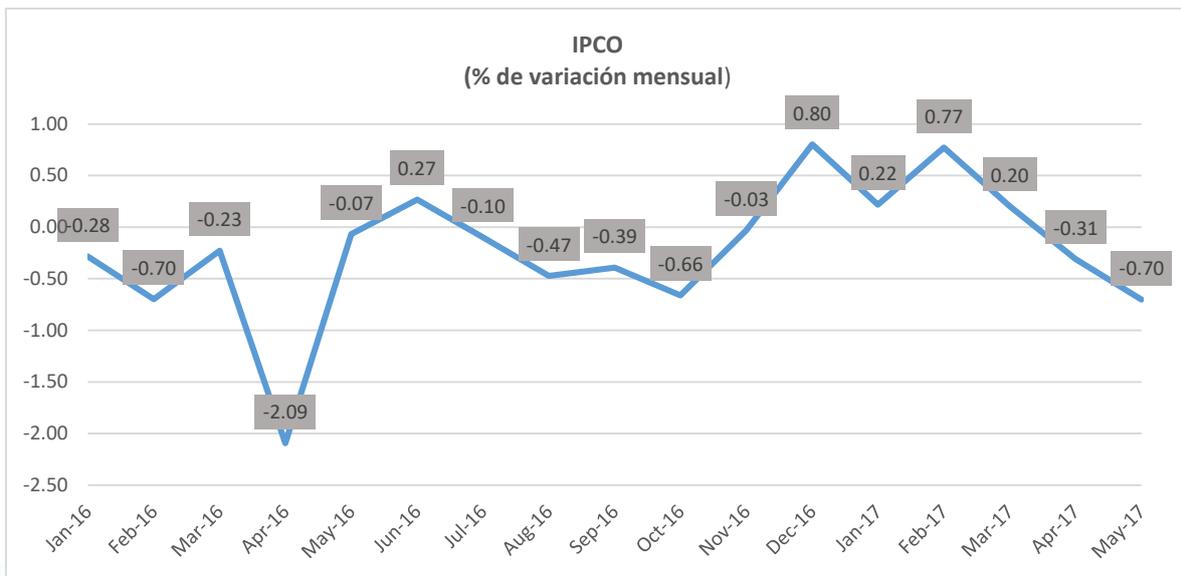
Fuente: Banco Central del Ecuador



Fuente: Banco Central del Ecuador

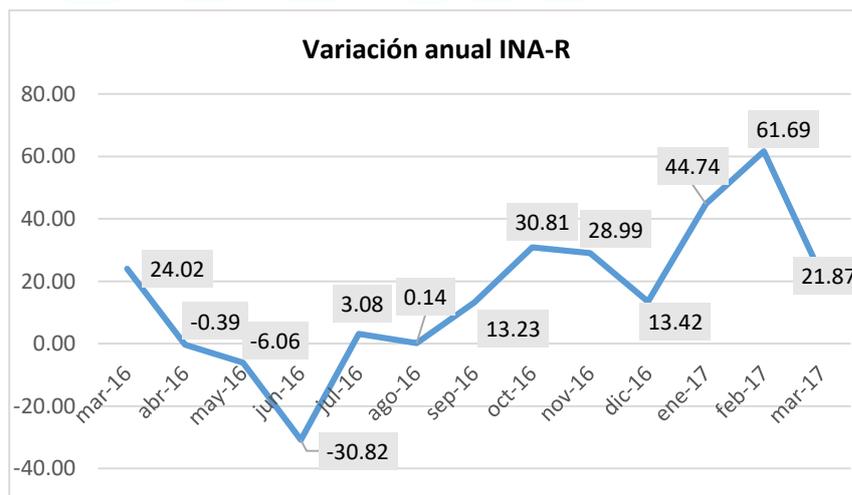
Según Enrique Pita, presidente de la Federación de Cámaras de la Construcción del Ecuador, la situación se evidencia en el menor número de permisos para iniciar proyectos, las menores reservas para compra de vivienda, menores créditos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Bieess) y una caída en las ventas de materiales de construcción.

El índice de precios de la construcción muestra una variación negativa los últimos meses de 2017, aunque hubo una leve recuperación en los inicios del año.



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Con respecto al Índice de Actividad Económica Registrada ("INA-R"), el sector construcción para el periodo comprendido entre abril 2016 y abril 2017, registra un aumento de la actividad económica, que ha mejorado desde octubre 2016. Esto se ve reflejado dado que las variaciones porcentuales anuales del INA-R alcanzaron una variación positiva en abril de 2017 de 21,87%.



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y censos

Adicionalmente, el estudio mensual de Opinión Empresarial del BCE de mayo pasado, realizado a 144 empresas a escala nacional, muestra que el volumen de construcción decreció 0,6% respecto a abril. El peor resultado fue en marzo, cuando esta variable se redujo 12,3% respecto al mes previo. Además, los empresarios no prevén que la situación cambie. De igual manera, la variación del personal ocupado en el sector de la construcción para mayo de 2017 fue apenas de -0.1% respecto a abril de 2017.

Para entender mejor el entorno económico de la industria de los constructores se realizará el análisis de las 5 fuerzas de Porter, con el fin de comprender las variables que influyen dentro de este mercado.

- **Poder de negociación de los Compradores o Clientes**

Este factor, más que representar una amenaza, ha sido una fortaleza de la compañía, ya que prácticamente todo el proceso productivo es personalizado, necesitando incluso de la aprobación del cliente en cada fase del mismo, a más de necesitar de un tiempo relativamente alto para la elaboración de cada proyecto, sobretodo si se lo compara con el que necesitan otros tipos de industria que ofertan bienes estandarizados. Por ello todas las empresas que participan en este sector tienen un margen de utilidad mayor.

Dentro de este tipo de industria se cumple constantemente lo expresado anteriormente, por lo que se necesita de personal profesionalmente calificado para traducir estas exigencias de los clientes en alternativas factibles que las cumplan.

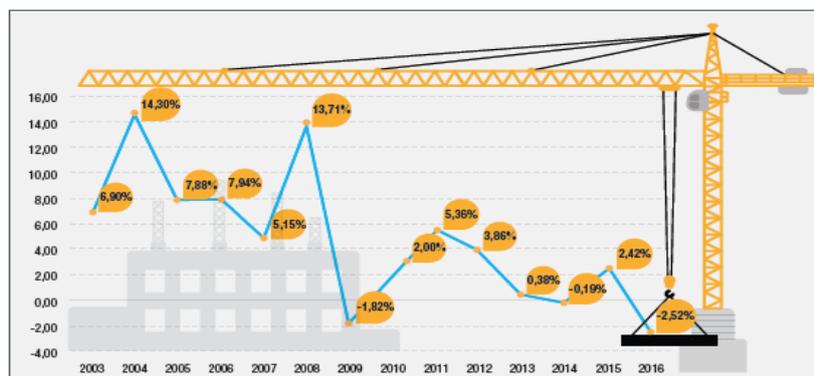
Además la compañía, cuenta con proyectos tanto en el campo público, como en el privado, realizando frecuentemente obras en este sector (público) en el cual es necesario seguir otro proceso en base a la Ley Orgánica de Contratación Pública, contando de esta manera con otro nicho de mercado en el cual se han suscitado una serie de hechos, en el ámbito nacional, que lo tornan más apetecible, sobretodo para aquellas compañías que ya han participado en contrataciones previas.

- **Poder de negociación de los Proveedores o Vendedores**

Las principales materias primas, necesarias para las operaciones en esta industria, tienen un comportamiento de precios bastante ligado a la oferta y demanda de la industria, por lo que esta variable no se convierte en un obstáculo demasiado dificultoso, sobretodo para aquellas empresas ya posicionadas, como es el caso de la compañía, ya que prácticamente compiten en igualdad de condiciones a la de las grandes empresas del mercado.

Además el mercado de la construcción se ha contraído en los últimos tiempos, razón por la que las materias primas también han caído, apareciendo en los últimos informes de índices precios con un comportamiento deflesionario, con el fin de incentivar a los constructores para su compra.

Gráfico 5: Índice de precios de la construcción (promedio a diciembre de cada año)



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC)

Entre los principales proveedores, se encuentran:

- Adelca S.A.
- Holcim S.A.
- Macon S.A.
- Hormigones Hércules S.A.
- SatForce S.A.
- Seguros Equinoccial S.A.
- Hidrosa S.A.
- Inporkecsa S.A.

• **Amenaza de productos sustitutos**

Las diferentes empresas ya posicionadas dentro de este mercado ofertan diferentes alternativas arquitectónicas en base a las necesidades del cliente, por lo tanto la posible gama de productos sustitutos son cubiertas por las mismas empresas constructoras.

El único posible producto que competiría, en función costo, proviene de las construcciones informales, que tienen un porcentaje considerable. Sin embargo, la imagen de esta actividad se ha visto totalmente opacada a causa de lo ocurrido en el terremoto de Manabí en el cual se demostró la amenaza a la vida proveniente de este tipo de actividad.

• **Rivalidad entre los competidores**

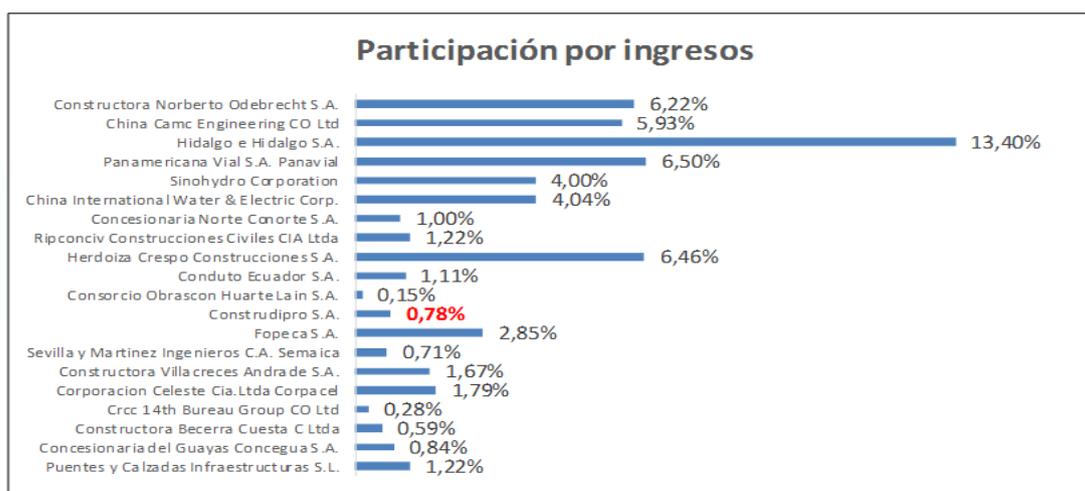
Esta variable es la que representa el mayor desafío, para los participantes de esta industria, y a su vez se expone como la que más alienta a los miembros del sector.

Basicamente la compañía participa dentro de un mercado muy competitivo, al contar con una cantidad alta de competidores. Sin embargo, la experiencia obtenida a lo largo de sus más 20 años de trayectoria la han posicionado dentro de las más reconocidas, logrando obtener un porcentaje considerable de participación.



Elaborado por: ACCIVAL

Dentro de este sector operan más de medio millar de compañías, y de estas solamente 20 empresas cuentan con alrededor del 48% participación del mercado a diciembre de 2016. Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. se encuentra en el 13º lugar en cuanto a las empresas que tienen mayores ingresos dentro de esta industria; por lo tanto cuenta con una fracción considerable de los ingresos del sector al ser parte de este grupo de 20 participantes que controla alrededor de la mitad del mercado.



Elaborado por: ACCIVAL

Al observar la participación de mercado, en función a los activos, se observa, en primer lugar que este grupo de las 20 empresas más grandes ahora controla el 58% a diciembre de 2016. Además Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. baja del 13º puesto que ocupaba (en función a los ingresos operativos) al 16º lugar, reflejándose que la compañía ocupa de una manera más eficiente sus activos al generar mayores ingresos con un menor volumen de los mismo.

La compañía, esta en capacidad de tomar parte de esa demanda al haber participado en este mercado y contar con los recursos suficientes para competir. No obstante, también se debe tomar en cuenta los anuncios realizados en cuanto a las nuevas políticas austeras que se llevarán en el sector público, esperándose un crecimiento no tan pronunciado para la compañía.

## Desempeño de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. en el sector

### Historia y Evolución

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A., es dirigida por el arquitecto el Arq. Hernán Molina Saldaña –Gerente General– y el Arq. Marcelo Paredes Molina.

Durante más de veinte años, han desarrollado y ejecutado obras de gran diversidad como la construcción de viviendas, edificios -de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos-, fábricas y galpones industriales. Así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales.

Orgullosamente han construido gran parte de las más importantes obras urbanas que han permitido el desarrollo y embellecimiento de Guayaquil.

### Mercado al que atiende CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A., es una compañía dedicada exclusivamente al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. Han desarrollado y ejecutado obras de gran diversidad como: la construcción de viviendas, edificios (de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos), fábricas y galpones industriales, así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales.

### Competencia en el Mercado

Los principales competidores de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. a diciembre de 2016 fueron:

	Compañía (por ingreso operativos)	Total Ingreso Operativo	Participación por ingreso operativo	Ranking por Ventas	Ingresos netos por ventas	Participación por ventas	Ranking por Utilidades	Ganancia (Pérdida) Neta	Ranking por Activos	Activos Totales	Participación por activos totales	Ranking por Rendimiento sobre ventas	Rendimiento sobre ventas
1	Constructora Norberto Odebrecht S.A.	511.242,00	29,14%	1 =	498.443,00	29,04%	3 ▼ 2	36.413,00	4 ▼ 3	290.047,00	11,16%	9 ▼ 8	7,31
2	China Camc Engineering CO Ltd	241.152,00	13,75%	2 =	240.726,00	14,02%	8 ▼ 6	7.231,00	5 ▼ 3	276.697,00	10,64%	16 ▼ 14	3,01
3	Hidalgo e Hidalgo S.A.	224.404,00	12,79%	3 =	217.787,00	12,69%	1 ▲ 2	113.728,00	1 ▲ 2	624.724,00	24,03%	2 ▲ 1	52,22
4	Panaericana Vial S.A. Panavial	193.626,00	11,04%	4 =	193.477,00	11,27%	2 ▲ 2	113.169,00	2 ▲ 2	302.997,00	11,65%	1 ▲ 3	58,49
5	Sinohydro Corporation	156.013,00	8,89%	5 =	154.278,00	8,99%	21 ▼ 16	-8.429,00	7 ▼ 2	186.647,00	7,18%	19 ▼ 14	-5,46
6	China International Water & Electric Corp. cwe-	118.281,00	6,74%	6 =	118.084,00	6,88%	7 ▼ 1	7.859,00	6 =	188.310,00	7,24%	11 ▼ 5	6,66
7	Concesionaria Norte Conorte S.A.	90.373,00	5,15%	7 =	90.349,00	5,26%	10 ▼ 3	6.009,00	15 ▼ 8	46.733,00	1,80%	12 ▼ 5	6,65
8	Ripconci Construcciones Civiles CIA Ltda	84.472,00	4,82%	8 =	84.472,00	4,92%	13 ▼ 5	3.128,00	13 ▼ 5	56.697,00	2,18%	15 ▼ 7	3,70
9	Herdoiza Crespo Construcciones S.A.	84.447,00	4,81%	9 =	79.087,00	4,61%	9 =	6.470,00	3 ▲ 6	301.125,00	11,58%	8 ▲ 1	8,18
10	Conduto Ecuador S.A.	78.219,00	4,46%	10 =	77.820,00	4,53%	4 ▲ 6	19.451,00	14 ▼ 4	51.565,00	1,98%	5 ▲ 5	24,99
11	Consorcio Obrascon Huarte Lain S.A. - Semaica Tune...	59.344,00	3,38%	12 ▼ 1	53.261,00	3,10%	20 ▼ 9	-6.957,00	21 ▼ 10	6.937,00	0,27%	21 ▼ 10	-13,06
12	Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A.	57.355,00	3,27%	11 ▲ 1	57.355,00	3,34%	17 ▼ 5	1.348,00	17 ▼ 5	36.553,00	1,41%	17 ▼ 5	2,54
13	Foepca S.A.	52.305,00	2,98%	13 =	51.614,00	3,01%	18 ▼ 5	711,00	8 ▲ 5	132.933,00	5,11%	18 ▼ 5	1,38
14	Concesionaria del Guayas Conceguia S.A.	49.953,00	2,85%	14 =	49.907,00	2,91%	15 ▼ 1	2.346,00	16 ▼ 2	39.284,00	1,51%	14 =	4,70
15	Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.	46.077,00	2,63%	15 =	46.077,00	2,68%	5 ▲ 10	15.374,00	11 ▲ 4	56.897,00	2,19%	3 ▲ 12	33,37
16	Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. Semaica	43.727,00	2,49%	16 =	43.010,00	2,51%	14 ▲ 3	3.094,00	18 ▼ 1	33.109,00	1,27%	10 ▲ 7	7,19
17	Constructora Villacreses Andrade S.A.	40.137,00	2,29%	19 ▼ 1	27.816,00	1,62%	12 ▲ 6	3.257,00	10 ▲ 8	77.944,00	3,00%	7 ▲ 11	11,71
18	Corporacion Celeste Cia.Ltda Corpacel	32.939,00	1,88%	18 ▲ 1	32.851,00	1,91%	11 ▲ 8	4.991,00	9 ▲ 10	83.674,00	3,22%	6 ▲ 13	15,19
19	Crc 14th Bureau Group CO Ltd	28.684,00	1,64%	20 =	26.352,00	1,54%	16 ▲ 4	1.676,00	20 =	12.840,00	0,49%	13 ▲ 7	6,36
20	Constructora Becerra Cuestas C Ltda	26.565,00	1,51%	21 =	26.144,00	1,52%	19 ▲ 2	-1.549,00	19 ▲ 2	27.352,00	1,05%	20 ▲ 1	-5,92
	Compañías con menos de 1% de participación	46.077,00	2,63%	22 =	46.077,00	2,68%	6 ▲ 10	15.374,00	12 ▲ 4	56.897,00	2,19%	4 ▲ 12	33,37
	<b>TOTAL</b>	<b>2.265.392,00</b>			<b>2.214.987,00</b>			<b>344.689,00</b>		<b>2.889.962,00</b>			

Elaborado por: Accival

Fuente: Superintendencia de compañías, valores y seguros

**Presencia de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. en el Mercado**

El principal objetivo de la compañía consiste en satisfacer las exigencias de sus clientes durante cada fase del proceso de sus proyectos arquitectónicos; siguiendo los más alto estándares de calidad y cumpliendo a cabalidad con los compromisos y los plazos estipulados para de esta manera lograr generar relaciones a largo plazo con los clientes y posicionar mejor a la compañía, incrementando la participación de mercado, al captar una mayor cantidad de proyectos a través de la experiencia en obras anteriores.

Más de veinte años de trayectoria en el mercado avalan su experiencia. Logrando, de esta manera, competir con las empresas más grandes del sector, a pesar de hacerlo con compañías que cuentan con un mayor tiempo en la industria o que son multinacionales, y consiguiendo ubicarse dentro del percentil más alto en cuanto a las empresas con mayor participación de mercado.

**Zona de Influencia**

Hemos desarrollado y construido programas habitacionales en la Península de Santa Elena, viviendas y edificios en Salinas, Punta Barandúa y Punta Blanca. También edificios educacionales en Guayaquil y Cuenca. Así como obras de infraestructura en zonas rurales.

En cuanto al entorno de mercado, de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., un porcentaje muy bajo de sus obras se encuentran fuera de la provincia del Guayas, siendo por lo tanto esta provincia su principal nicho de mercado (a pesar de contar con la capacidad de extender sus actividades) en el cual la empresa a desarrollado sus actividades.

**b. PRINCIPALES LÍNEAS DE PRODUCTOS, SERVICIOS, NEGOCIOS Y ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA**

Dentro de sus proyectos se pueden encontrar:

- Institucionales
- Regeneración Urbana
- Industriales
- Edificios
- Urbanizaciones
- Viviendas
- Varios (Mausoleos)

INSTITUCIONALES		
Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC) de Babahoyo	Unidad de Vigilancia Comunitaria de Babahoyo	
Penitenciaria	Penitenciaria	

**INSTITUCIONALES**

<p><b>Mercado de Milagro</b></p>	<p>Mercado de Milagro</p>	
<p><b>Remodelación Integral Hospital del Niño</b></p>	<p>Remodelación Integral Hospital del Niño</p>	
<p><b>Centro Comercial Paseo Orellana</b></p>	<p>Centro comercial abierto y Plaza de Estacionamientos</p>	
<p><b>Universidad del Pacífico Bloque B</b></p>	<p>Bloque B de primer piso, maquinaria y acabados para 6 aulas</p>	
<p><b>Auditorio de la Universidad del Pacífico</b></p>	<p>Auditorio general para 400 personas (Construcción Civil, eléctrica, sanitaria y sonido)</p>	
<p><b>Coliseo Diario Extra</b></p>	<p>Coliseo y bodega para papel</p>	

INSTITUCIONALES		
Pre Admisión Pediatría Solca	Edificio de consulta pediatría	
Amagua	Oficinas de atención al público	
Parque de la Paz	Cementerio	
Estadio George Capwell	Remodelación integra del Estadio George Capwell, del Club Sport Emelec	
REGENERACIÓN URBANA		
Edif. Registro Civil de Guayaquil	Edificio del nuevo Registro Civil de Guayaquil	
Parque Forestal Etapa II	Remodelación Parque Forestal	

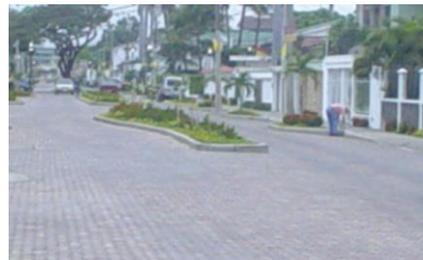
**REGENERACIÓN URBANA**

<p>Parque-Malecón y Balneario "La Playita"</p>	<p>Parque – Malecón y Balneario</p>	
<p>Complejo Deportivo "Carlos Perez Perasso"</p>	<p>Canchas deportivas de césped y arcilla</p>	
<p>Balneario Puerto Hondo</p>	<p>Centro recreacional y balneario Puerto Hondo</p>	
<p>Mercado de Artículos Varios</p>	<p>Mercado de Artículos Varios</p>	
<p>Reg. del Puente de Acceso a Urdesa</p>	<p>Embellecimiento del puente Urdesa. Regeneración del puente</p>	
<p>Centro Tramo III: Av. 9 de Octubre</p>	<p>Regeneración (canalización, aceras, bordillos, adoquín, inst. sanitarias, eléctricas y telefónicas).</p>	

**REGENERACIÓN URBANA**

<p>Reg. Av. V. E. Estrada Tramo II</p>	<p>Regeneracion Urbana</p>	
<p>Totem de ingreso a Samborondón</p>	<p>Monumento de ingreso a Samborondón</p>	
<p>Exteriores Iglesia Sta. Teresita</p>	<p>Garita de control vehicular, estructura espacial, obras de albañilería y acabados</p>	
<p>Reg. del Centro: Calle Rocafuerte</p>	<p>Regeneración de Aceras y bordillos Canalización de tuberías</p>	
<p>Regeneración Entre Ríos Etapa II</p>	<p>Regeneración Urbana, obras de alcantarillado, aceras y bordillos</p>	
<p>Eje Pedro Carbo - Plaza La Merced</p>	<p>Regeneración (canalización, aceras, bordillos, adoquines, pileta, restauración monumento)</p>	

**REGENERACIÓN URBANA**

<p>Malecón "Victor Emilio Estrada"</p>	<p>Adecuación del malecón</p>	
<p>Calle Córdova y Parque P. Icaza</p>	<p>Adecuación del malecón</p>	
<p>Barrio Orellana: Calle Padre Solano</p>	<p>Regeneración (canalización, aceras, bordillo, adoquines, inst.sanitarias, eléctricas y telefónicas)</p>	
<p>Reg. Barrio del Centenario Áreas Perim. Etapa 2</p>	<p>Inst. AA.SS., AA.LL., aceras, bordillos, mob. Urbano</p>	
<p>Reg. Barrio del Centenario Áreas Perim. Etapa 4</p>	<p>Inst. AA.SS., AA.LL., aceras, bordillos, mob. Urbano</p>	
<p>Construcción de 2 semienterrados, 2 tanques elevados</p>	<p>Infraestructura para agua potable</p>	

INDUSTRIALES		
Datacenter Telconet	Construcción de un Datacenter TIER III	
Rooftec	Construcción de Mega Galpones	
Bodegas y Oficinas Almax	9 oficinas con bodegas	
Formaper	4 oficinas y 2 bodegas	
Zona Franca del Pacífico (Zonapacífico)	Obras de infraestructuras, colocación de tuberías, aceras y bordillos	
Galpón Electroables	Galpón industrial	

INDUSTRIALES		
Galpón Industrial Doltrex	Construcción de planta industrial	
E. Maulme	Lubricadora, lavadora y patio de venta de vehículos	
Mundo Juego	Galpones	
Ecuatoriana de Solventes	Edificio de oficinas 4 naves de galpones	
EDIFICIOS		
Sky Building	Edificio de oficinas	
Petroecuador	Edificio Petroecuador Guayquil.	

EDIFICIOS		
Hotel Holiday Inn	Hotel de 121 habitaciones.	
Edificios de Consultorios Gamma K - Hospital Alcívar	Edif. de 8 pisos de consultorios médicos y Clínica Gamma Knife	
Centro Médico Medimas (Plaza Orellana)	Diseño y Construcción de Centro Médico de categoría 1 y 2, ambulatoria.	
Viscaya Gardens	2 torres de departamentos -12 pisos	
Medical Plaza	Edificio de consultorios medicos	
Condominio Esmeralda del Río	Construcción de 2 Condominios	

EDIFICIOS		
Plaza Center	Construcción de edificio de oficinas	
Edificio Rotativa Granasa	Ampliación de edificio de rotativa	
Edificio Diario Expreso	Edificio oficinas principales Granasa	
Casa Blanca	Edificio vivienda	
Isabel La Católica	Edificio vivienda	
Raliosa 2	Condominio	

EDIFICIOS		
Taipeisa	Condominio - vivienda - 6 pisos	
Mundo Juego 2	Edificio de Vivienda multifamilia	
Alfil Blanco	Condominio vivienda	
San Sebastián	Condominio	
URBANIZACIONES		
Urbanización	Socio Vivienda.	
Urbanización Mallorca Village	Obras de infraestructura, construcción de 800 viviendas de 2 plantas.	

URBANIZACIONES		
Bosques de Los Ceibos	Diseño y Construcción de Urbanización con obras de infraestructura y 184 departamentos	
	Bloque de 100 habitaciones	
Fuentes del Río	Urbanización y construcción de 398 casas	
Cataluña	Obras de infraestructura, construcción de 795 viviendas de 1 y 2 plantas	
Castilla	Obras de infraestructura, construcción de 800 viviendas de 1 y 2 plantas	
Compostela	Urbanización con club social y 210 viviendas.	

<b>URBANIZACIONES</b>		
Sotavento	Diseño y Construcción de 2 urbanizaciones con todas sus obras de ingeniería y club social.	
Barlovento	Diseño y Construcción de 2 urbanizaciones con todas sus obras de ingeniería y club social.	
Villas Esmeralda del Río	Construcción de 13 viviendas	
Lobo de Mar	Urbanización y 139 viviendas de interés social	
El Delfín	Urbanización y 378 viviendas de interés social	
<b>VIVIENDA</b>		
Vivienda	Urbanización San Isidro	

VIVIENDA		
Vivienda	Urbanización San Isidro	
Cia. Anon Soc.	Vivienda unifamiliar	
Arlidun	Vivienda unifamiliar	
Yangali	Villa	
Raliosa	Villa	
La Laguna	Villa unifamiliar	

VIVIENDA		
Dieter Kohen	2 villas unifamiliares	
Katalo 1	Villa unifamiliar	
Katalo 4	Villa bifamiliar	
VARIOS		
Mausoleo Sr. Giulio Zunino	Mausoleo	
Mausoleo Llorenti Almerini	Mausoleo	
Mausoleo Sr. Juan Marcet	Mausoleo	

VARIOS		
Mausoleo Fmlia. Amador Rendón	Mausoleo	

### Buen Gobierno Corporativo

La Empresa no mantiene contratos colectivos de relaciones laborales, se mantiene un Comité ejecutivo que toma las decisiones de la Empresa, conformado por la Presidencia, Gerencia General, Gerencia Técnica, Gerencia Financiera, Contraloría y Contabilidad.

La empresa cuenta con buenas prácticas de Gobierno Corporativo, que incluye los siguientes aspectos:

- Asegurar el tratamiento equitativo para todos los accionistas, incluyendo a los minoritarios y a los extranjeros.
- El dar certidumbre y confianza a los inversionistas y terceros interesados sobre la conducción honesta y responsable de los negocios de la sociedad.
- Asegurar que haya una revelación adecuada y a tiempo de todos los asuntos relevantes de la empresa, incluyendo la situación financiera, su desempeño, la tenencia accionaria y su administración.

**Misión:** Satisfacer las necesidades de nuestros clientes del ámbito público o privado, durante todo el desarrollo de nuestros proyectos, siguiendo los más altos estándares de calidad y cumpliendo a cabalidad con cada uno de nuestros compromisos y plazos fijados, generando relaciones de largo plazo basadas en nuestra experiencia y profesionalismo. Buscamos siempre oportunidades para el desarrollo de nuestros trabajadores en el ámbito profesional y laboral, nos preocupamos por el estricto cumplimiento de la ley y generamos valor para nuestros clientes a través de sus obras y para nuestros accionistas a través del correcto desempeño de la empresa.

**Visión:** Construdipro busca llegar a ser en los próximos años, una de las 3 empresas más importantes en el área de la construcción del país, convirtiéndose en ejemplo de compromiso con la sociedad al cumplir estrictamente todas las normas que impliquen bienestar para sus clientes, empleados y el medio ambiente.

**Valores:** Integridad, Eficiencia, Compromiso, Sostenibilidad, Excelencia, Fiabilidad.

### Normas de Ética

En Construdipro somos creyentes que el pilar fundamental de nuestra empresa es la integridad, siempre reflejando en nuestras acciones la ética, moral y profesionalismo frente a nuestros diversos grupos de interesados. Actuamos con transparencia, honestidad, buena conducta y sin tolerancia a la corrupción. Es primordial llevar a cada uno de nuestros departamentos y empleados el enfoque que deben tomar frente a sus labores, cumpliendo con las disposiciones establecidas en nuestro Código de Ética, el cual destella aspectos de nuestra cultura organizacional.

- **Colaboradores:** Nuestro activo más importante son nuestros colaboradores que pasan a ser parte de nuestra familia. Desde el momento que ingresan a laborar en la compañía se les facilita un ambiente laboral adecuado, proporcionando los equipos necesarios para sus actividades, respetando sus derechos y cumpliendo a cabalidad con estos, el pago de una remuneración digna, contribuir con su educación, formación y desarrollo, así como de soporte para calamidades o atención hospitalaria, siempre respaldándolos en todo momento.
- **Socios y Accionistas:** Mediante la implementación de buenas prácticas en nuestro trabajo y las decisiones que tomamos, buscamos velar por los intereses de nuestros accionistas así como custodiar los valores entregados por ellos en base a su confianza hacia nosotros y a su vez nosotros trabajando con transparencia, cumpliendo lo ofrecido en las juntas directivas y mejorando el rendimiento a final de cada año.

Mediante alianzas estratégicas buscamos mejorar nuestra relación con nuestros socios al incursionar en nuevos proyectos o ideas, siempre actuando con responsabilidad y ética empresarial. Nutrimos estas relaciones a través de una buena comunicación, compartiendo los mismos valores e ideales, y cuidando de los intereses mutuos en el trayecto de cumplir con el mismo objetivo del proyecto.

- **Clientes:** Construimos una relación más allá de lo laboral con nuestros clientes al brindar un servicio excepcional de alta disponibilidad, con el mejor equipo humano calificado, utilizando los materiales y técnicas de altos estándares de calidad y brindando un asesoramiento honesto al inicio del proyecto. Llegando a acuerdos acorde a la naturaleza del negocio y con los precios justos del mercado dentro del presupuesto.
- **Proveedores:** Negociaciones honestas y equitativas, con cumplimientos recíprocos de entrega y remuneración justa, en base al trabajo realizado y valores pactados. Se busca mantener una relación duradera, promoviendo el desarrollo y lealtad entre ambas partes.
- **Sociedad:** Apoyar al crecimiento económico y social de las comunidades adyacentes a nuestros proyectos, siempre estando atento a los aspectos a los que se encuentran expuestos y poder servir para su desarrollo a través de la mejora del sector o cumpliendo con una necesidad inmediata. Adicionalmente, se provee donaciones a fundaciones de diferentes ámbitos, y ayuda social a programas o parroquias necesitadas, respetando sus diversas prácticas o culturas.
- **Gobierno:** Nos orientamos al exigente cumplimiento de las normas, regulaciones y disposiciones generadas por los entes regulatorios. Destinamos la primera parte del flujo en liquidar las obligaciones del estado, estando al día con todas y cada una de ellas, y con la implementación de los programas y normativas en base a la actividad de la empresa. Así mismo, con una participación activa para consultas, sugerencias o solicitudes de cambio o inclusión de la normativa vigente.

### **Normas de Calidad**

Por el momento nos encontramos en la implementación de las normas ISO 9001 donde se reforzaran aún más los procesos y procedimientos de calidad para brindar un mejor servicio a nuestros clientes.

### **Políticas de Crédito**

Los créditos que la empresa brinda a sus clientes depende del tipo de contratación, al igual que el monto y del contratante. En caso de entidades gubernamentales, por naturaleza su pago es un poco dilatado por lo que avanzamos en lo más posible en la aprobación de planillas y aprobación de las mismas para su facturación y luego seguimiento de la misma. En ser de clientes afines a nosotros el crédito puede

extenderse hasta unos 4-6 meses pues conocemos su giro de negocio, las limitaciones que puedan tener y que siempre cancelan la totalidad del trabajo sin problemas.

### **Políticas de Cobranzas**

- La gestión de cobranza se la realiza desde un inicio al momento que se emite la factura.
- Luego de los primeros 15 días se realiza una gestión vía correo para el cobro de la misma dirigida al contador o gerente administrativo del cliente.
- Si dentro de un mes no es cancelada, la gestión se la realiza vía telefónica con el mismo contador o gerente administrativo.
- Si no existe respuesta alguna, se le hace saber al gerente general de la empresa que su vez se contactará con el cliente para la gestión de la misma.
- De la factura seguir sin ser cancelada, se envía un oficio al cliente detallando los antecedentes de la deuda, el valor adeudado y de ser el caso el cobro de intereses por mora.
- En casos que la demora sea mayor, se llegan acuerdos verbales directamente con el gerente donde llegan a una fecha de pago, caso contrario se da paso a un escenario legal.

### **Política de Pagos**

El pago a los proveedores se lo realiza dependiendo el material que proveen y tipo de empresa.

El proveedor emergente que necesita de mayor liquidez, se le da prioridad para poder seguir despachando material. Así mismo, a los proveedores de materiales como hormigón, disensa y alquileres de maquinaria se les cancela pronto. Con subcontratistas donde su contrato es de valores altos, se llega al acuerdo de cancelarles conforme la empresa reciba los pagos de esos rubros por parte de la contratante en las planillas de avance de obra o administración. En el ámbito administrativo, las compañías de seguro y honorarios de fideicomisos son de suma importancia, así como los impuestos u obligaciones gubernamentales que priorizan la lista de pagos siempre.

### **Políticas de Sistemas de Seguridad**

- Las obras cuentan con señalética que informan el uso obligatorio de los equipos de seguridad, precauciones a tomar y salidas de emergencia.
- Se lleva un registro en obra de charlas a los obreros de 5 minutos antes de empezar su jornada de trabajo donde se recuerda la importancia y obligación del uso del equipo de seguridad en obra, como la buena relación laboral entre colaboradores y buen ambiente de trabajo.
- Es obligación de la empresa y el personal administrativo en obra, la entrega del equipo de protecciones personales para el uso de los empleados.
- Es obligación de la empresa y el personal administrativo en obra de cumplir con la norma de seguridad delimitando los espacios libres de uso, eliminando los factores de riesgo y la entrega de equipo indicado para cada uno de los trabajos a realizar, acorde a la norma.
- En caso de accidentes, se cumple con el instructivo de accidentes laborales, siguiendo los pasos establecidos e informando a oficina central para conocimiento del mismo.
- Seguimiento en oficina central del accidente, cumplimiento de documentos a riesgo laboral, reunión con el inspector, y al momento de que el personal vuelve a laborar, que este sea reintegrado de acuerdo a sus capacidades físicas en obra.
- Reuniones mensuales con el personal miembro de comité de seguridad y salud con miembros de recursos humanos y el técnico de seguridad de la empresa.
- Conformación de Brigadas: contra incendio, evacuación escape y primeros auxilios.

## **Responsabilidad Social**

La empresa ha participado en varios proyectos sociales sin excepción alguna, siendo estos como donaciones a entidades sin fines de lucro como en proyectos con el estado o municipio en cuanto a viviendas de bienestar social. No excluimos esa rama de nuestro portafolio.

## **Política de Administración, Gestión y Procesos**

- Realizar levantamiento de la información con los implicados en cada área.
- Identificar puntos donde se deba mejorar, dar solución a estos mejorando los procesos o tiempo establecido en ellos.
- Actualizar los procesos mínimo 1 vez al año en base a los cambios realizados durante el año en mención.
- Socializar los procesos y manuales a cada uno de los implicados por área.
- Hacer cumplir los procesos a cabalidad.
- Auxiliar al personal en el cambio o transición de procesos nuevos.

## **Responsabilidad Laboral**

- La afiliación al IESS de todo el personal que entra a laborar en la empresa.
- Ficha del empleado y firma del contrato.
- Aviso de entrada en IESS y MRL.
- Remuneración en base a la tabla sectorial de la Cámara de Construcción.
- El pago de un salario digno cumpliendo el día de pago establecido por la ley.
- El pago de los beneficios sociales (décimo tercero, décimo cuarto, vacaciones, desahucio y liquidación laboral al fin del contrato).
- Respeto de los días de descanso o permisos médicos otorgados por el dispensario.
- Pago de horas extras evidenciadas en el biométrico.
- Pago de bonificaciones o bonos dependiendo el caso.

## **Calidad de Vida, salud y ambiente laboral**

- Mantener condiciones adecuada laboral en el trabajo.
- Cumplimiento con las normas de iluminación, espacio y sillas ergonómicas.
- Buena relación entre los compañeros de trabajo.
- Dispensario médico en obra para atención al personal.
- Botiquín primeros auxilios en oficina.
- Proveer almuerzo al personal administrativo y obra.
- Proveer agua en dispensadores y baños para uso del personal.

## **Política de Recursos Humanos**

- La empresa cuenta con un reglamento interno de trabajo aprobado por el ministerio de relaciones laborales, el cual se entrega a cada uno de los miembros de la empresa al inicio de sus labores, donde se establece las obligaciones de los trabajadores ya si mismo las obligaciones del patrono que se cumplen en su totalidad.
- La empresa además cuenta con un reglamento de seguridad y salud ocupacional, el cual se entrega a cada uno de los miembros de la empresa al inicio de sus labores, donde se establece las normas existentes en cuanto a seguridad, establece los parámetros a seguir en obra al momento de realizar las diferentes actividades y el material necesario que será proporcionado por la empresa.
- Ambos reglamentos son exhibidos en la cartelera de obra, así mismo los roles de pago más reciente cancelado.

- Atención del dispensario médico en obra por doctor y enfermero en casos de accidentes leves en campo y enfermedad común.
- Reporte mensual de obra de Seguridad Industrial (charlas, equipo de protección, novedades).
- Reporte anual de accidentes y seguridad a ser entregado al Ministerio de Relaciones Laborales.

### **Política de Dividendos**

El pago de los dividendos a los accionistas por lo general siempre se vuelve a invertir. La empresa ha tomado la decisión de en estos 2 años cancelar los dividendos a los accionistas, y a un futuro dependiendo la situación de la empresa se opta por reinvertir o cancelarlos nuevamente.

### **Política informática de planes de contingencia**

El servicio de mantenimiento informático es contratado outsourcing con una Compañía especializada, la Compañía debe ejecutar en forma quincenal respaldo a las equipos de computación así como al sistema operativo de la Empresa, estos respaldo se distribuye en 2 archivos que se mantienen una en la oficina y otro fuera de ella, los cuales permiten iniciar la operación de caso de falla del servidor.

### **Responsabilidad Ambiental**

La empresa cumple con la normativa exigida por las entidades de control, en cuanto al estudio de impacto ambiental de cada uno de sus proyectos, el pago de la tasa del impacto ambiental y los informes pertinentes durante el desarrollo del proyecto.

### **Logros y reconocimientos públicos alcanzados por el originador**

- Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

- \*Constructor destacado del Año 2015

- \*Constructor destacado del Año 2016

- \*Reconocimiento esfuerzo empresarial 2016

### **c. DESCRIPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE INVERSIONES Y DE FINANCIAMIENTO, DE LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS**

Un resumen de las políticas de Inversión y Financiamiento en los últimos 3 años es el siguiente:

#### **Ciclo de conversión del efectivo**

Durante el primer semestre de los años 2016 y 2017, las principales fuentes de liquidez de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO SA. Son los flujos de efectivo, provenientes de sus actividades comerciales

La principal fuente de liquidez ha sido la operación del negocio y las obligaciones financieras. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política de crédito de la Compañía es hasta 30 días por las facturas emitidas a los clientes, y crédito de hasta 60 días en los pagos realizados a Proveedores.

La compañía debe mantener como liquidez inmediata un porcentaje mayor al 30% de la deuda neta.

De acuerdo a nuestro modelo de negocio de la Compañía, para reducir riesgo de Liquidez, se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Indicadores de liquidez en forma mensual
- Flujo de caja proyectado vs flujo de caja realizado

El cuadro siguiente analiza la deuda neta a corto plazo y el ratio de apalancamiento hasta el primer semestre de 2016 y 2017.

	Junio 30 2017	Junio 30 2016
Obligaciones Financieras	4,109,399	2,235,844
Proveedores	3,512,690	3,580,362
	7,622,089	5,816,207
Menos : Efectivo y equivalentes de efec	-4,071,712	-2,220,977
<b>Deuda Neta</b>	<b>3,550,377</b>	<b>3,595,229</b>
<b>Capital Total</b>	<b>4,010,006</b>	<b>3,519,921</b>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>0.89</b>	<b>1.02</b>

d. **FACTORES DE RIESGO ASOCIADOS CON LA COMPAÑÍA, CON EL NEGOCIO Y CON LA OFERTA PÚBLICA QUE INCLUYAN: DESARROLLO DE LA COMPETENCIA, PÉRDIDAS OPERATIVAS, TENDENCIA DE LA INDUSTRIA, REGULACIONES GUBERNAMENTALES Y PROCEDIMIENTOS LEGALES**

**Principales riesgos a la que somete la Compañía de acuerdo a la actividad**

**Riesgo País:** El negocio depende de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operaciones.

**Riesgo Operacional:** El negocio está expuesto a cumplimiento de contratos de construcción en el sector público y privado, los mismos que contienen cláusulas de penalidades originadas por diferencias técnicas con el cliente, la interpretación de estas diferencias podrían originar en costos no estimados en los presupuestos de obra que podrían afectar el resultado esperado del contrato de construcción, este riesgo se controla mediante comités técnicos con la Dirección que supervisa el cumplimiento de los acuerdos.

**Riesgo de Liquidez:** Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia de fondos. La liquidez de la Empresa se controla mediante la proyección del flujo de caja de tesorería, que incluye las gestiones de cobranza de la cartera pendiente de cobra, así como, el cumplimiento de acuerdos de pago con proveedores y terceros, así como las de crédito que se mantienen con los bancos locales.

**Riesgo de Crédito:** Es el riesgo el que el deudor, incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Es exposición se monitorea de acuerdo al comportamiento del deudor, las cuentas por cobrar son evaluados periódicamente, en la que se considera la capacidad de pago, garantías, así como su cumplimiento, la Compañía registra una provisión por deterioro en los casos que el análisis presente una probabilidad alta de no pago.

**Riesgo de Proveedores:** La Empresa mantiene como política tener un inventario de hasta 4 proveedores por cada bien o servicio que requiera la Empresa para su operación, periódicamente se emiten pedidos importantes a proveedores sustitutos, a fin de evaluar su capacidad de atención ante la falta del proveedor principal.

**Análisis FODA**

**Fortalezas:**

Larga Trayectoria por más de 25 años  
Empleados comprometidos  
Empleados con experiencia  
Capacitación y estudio a empleados

**Debilidades:**

Falta de Organización Administrativa  
No proceso de selección de RRHH  
Resistencia al Cambio  
Pérdidas en Proyectos

**Oportunidades:**

Posicionamiento en el mercado  
Pioneros en Innovación  
Inversionistas en el negocio

**Amenazas:**

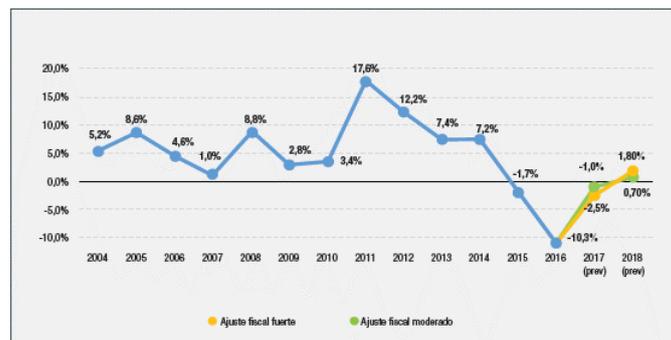
Creciente competencia  
Regulaciones del Gobierno  
Pago atrasado de clientes

**Desarrollo de la competencia**

El comportamiento del mercado dentro de los últimos períodos no ha alentado mucho a la participación de nuevos competidores dentro de la industria ya que:

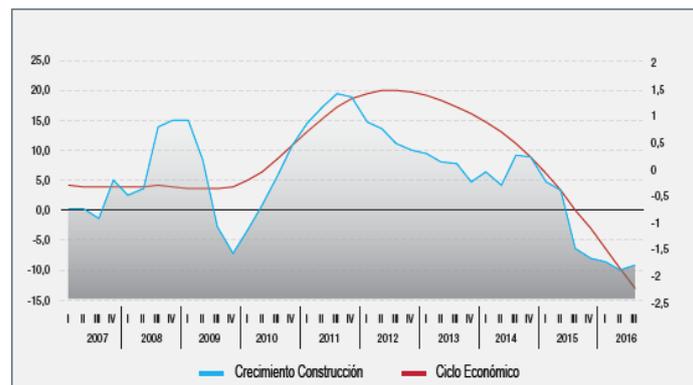
- o Económicamente el sector de la construcción se ha contraído desde el 2015, año en el cual se freno el gran crecimiento que tuvo este sector, que sobretodo en el año 2011, expuso porcentajes bastante altos.

Gráfico 3: Evolución del PIB del sector de la construcción y estimación 2017-2018 de acuerdo al ajuste fiscal



Fuente: Banco Central del Ecuador (prev)\*Estimación Ekos

Gráfico 4: Índice Ekos de la actividad económica del sector de la construcción



Fuente: UIEM-EXOS

- La cantidad de competidores existentes dentro de esta industria es muy alta, exponiendo un mercado que aparentemente se encuentra saturado.
- La inversión necesaria para la incursión de nuevos participantes desalienta a pequeños competidores que no cuentan con el capital necesario.
- La especialización que se demanda para desarrollar este tipo de actividades, de manera formal, es igualmente alta necesitándose de personal que cuente con un tercer nivel de educación.
- Existe una cantidad considerable de participantes que realizan este tipo de actividades de una manera informal.

En conclusión esta variable actualmente no aparece como un desafío para las empresas ya posicionadas dentro de la industria.

El único hecho que alienta en parte la participación de potenciales competidores es el terremoto sucedido en Manabí el 16 de abril del 2016, en el cual gran parte de las construcciones quedaron deterioradas o totalmente destruidas, apareciendo un target potencial de clientes, que observaron las amenazas que representan la construcción informal y posiblemente en algunos casos opten por buscar a constructoras con experiencia.

### **Pérdidas Operativas**

La compañía, no realizará inversiones que puedan comprometer su utilidad operativa. La compañía siempre ha mantenido una productividad alta, a través de la eficiencia y rendimientos de su personal, control de costos y gastos operativos lo que se ha evidenciado en su trayectoria en el mercado ecuatoriano.

Las proyecciones no contemplan períodos de pérdidas operativas. En caso de eventualidades desfavorables en el sector, Constructora De Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. cuenta con políticas y medidas internas para la optimización de costos operativos y administrativos.

### **Tendencia de la industria**

Las grandes ciudades del Ecuador van a seguir teniendo un crecimiento en el sector de la construcción pues hay una fuerte demanda de nuevos proyectos.

La industria local es importante para el crecimiento del sector, con el desarrollo de productos de calidad en materiales como cemento, cerámica, estructuras prefabricadas, áridos, entre otros.

El sector inmobiliario en Ecuador, especialmente el de vivienda, está en proceso de franca recuperación. Después del mal momento que atravesó en los años recientes; entre otros motivos, por la crisis financiera internacional; los inversionistas, prestamistas y compradores están dinamizándolo a partir de la reinyección de fondos de parte del sector público y privado.

### **Regulaciones gubernamentales y procedimientos legales**

- La compañía emisora es una sociedad anónima que está legalmente constituida y debidamente inscrita en el Registro Mercantil, en las fechas indicadas en el numeral 2.4 del presente documento, y se rige por las leyes ecuatorianas.
- Las actividades comerciales de la Compañía Emisora, por tratarse de una persona jurídica del sector privado, están sujetas principalmente a las disposiciones generales establecidas en las normas civiles, mercantiles, tributarias, laborales, seguridad social, propiedad industrial y defensa del consumidor.
- Entre los Organismos de Control que regulan y controlan las actividades de la Compañía Emisora, constan los siguientes:
  - Servicio de Rentas Internas.
  - Ley de Contratación Pública,
  - Código de Comercio.
  - Municipalidad de Guayaquil.
  - Ministerio de Relaciones Laborales.
  - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
  - Catastro Público del Mercado de Valores.
  - Benemérito Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.
  - La Compañía está regulada por las Normas de Construcción Municipales y gubernamentales,

### **Hechos relevantes de la empresa en el último trimestre.**

- Firmamos contrato con China Camc para la construcción de bloques en la Universidad de Azogues, el contrato es por USD 16 millones
- De dicha obra, hemos financiado ya 2 meses, y se espera que en este es de Julio se reciba el anticipo del mismo y pago de planilla #1.
- Hemos realizado inversión en maquinaria y vehículo para el mantenimiento, mejora y adquisición de nuevas tecnologías para un realizar un trabajo superior y poder ahorrar costos.
- Mediante el software de la empresa hemos establecido nuevas pautas a seguir dentro de los procesos y procedimientos de elaboración de roles, liquidación de subcontratistas, pedidos de material, control de presupuesto, control de asistencia en obra y reportes gerenciales.
- Se encuentra en desarrollo la implementación de la norma ISO 9001 en la empresa.

**e. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO DEL EMISOR EN LOS ÚLTIMOS TRES AÑOS, INCLUYENDO ACTIVIDADES DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO DE PRODUCTOS NUEVOS O MEJORAMIENTO DE LOS YA EXISTENTES**

Constructora De Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. ha desarrollado su crecimiento en base al aporte de un grupo de profesionales de reconocida capacidad en diseño y construcción, lo cual ha garantizado seriedad en la ejecución de los contratos de Construcción suscritos.

Se han desarrollado y construido obras de gran diversidad como la construcción de vivienda, edificios- de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos, fabrica y galpones industriales. Así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales que han permitido el desarrollo y crecimiento de la urbe.

En base a este desarrollo y crecimiento hemos sido reconocidos por entidades públicas con reconocimientos por el trabajo ejecutado.

Estamos ubicados en el ranking de 500 mejores empresas (publicación de Vistazo), en el ramo de la Construcción nos ubicamos dentro de las 10 empresas con mayor volumen de negocios.

**Nuevas estrategias de crecimiento**

Cabe destacar que los nuevos proyectos sobre los cuales trabaja Constructora De Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. son:

- Ampliación Estadio Jocay Manta
- Hospital IESS Chone
- Puente Daule
- Puente Sur
- Edificio departamentos Ceibos
- Edificio suit y oficinas Samborondon

#### 4. **CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN**

##### a. **FECHA DEL ACTA DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS O DE SOCIOS QUE HAYA RESUELTO LA EMISIÓN**

La presente emisión de obligaciones fue resuelta por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía emisora en sesión celebrada en Guayaquil, el 2 de junio del 2017.

##### b. **MONTO Y PLAZO DE LA EMISIÓN**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.		
Clase	Monto	Plazo
A	1.000.000	1080 días
B	3.000.000	1800 días
C	1.000.000	1440 días

*Elaborado por:* ACCIVAL

*Fuente:* Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

##### c. **UNIDAD MONETARIA EN QUE SE REPRESENTA LA EMISIÓN**

Dólares de los Estados Unidos de América (USD), salvo que, por disposición normativa que entre a regir a futuro en la República del Ecuador, y que establezca que los pagos deban hacerse en una moneda de curso legal distinta al dólar de los Estados Unidos de América; la unidad monetaria que represente la emisión, será aquella moneda de curso legal distinta, y en base a la cual se realizará el pago a los tenedores de obligaciones, aplicando la relación de conversión que se fije para tales efectos en la norma que determine tal modificación.

##### d. **NÚMERO Y VALOR NOMINAL DE LAS OBLIGACIONES**

Las obligaciones se emitirán bajo las Clases A, B y C que representan valores de mil ochenta (1080) días para la clase A, mil ochocientos (1800) días para la clase B y mil cuatrocientos cuarenta (1440) días para la clase C.

Los valores de las obligaciones a emitirse y los pagos serán desmaterializados.

Las obligaciones desmaterializadas podrán emitirse por cualquier valor nominal desde USD 1 (UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), bajo cualquier clase.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
Clase	Monto	Plazo	Tipo	Valor Nominal
A	1.000.000	1080 días	Desmaterializados	Desde 1 USD
B	3.000.000	1800 días	Desmaterializados	Desde 1 USD
C	1.000.000	1440 días	Desmaterializados	Desde 1 USD

*Elaborado por:* ACCIVAL

*Fuente:* Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

##### e. **OBLIGACIONES CON LA INDICACIÓN RESPECTIVA DE SER A LA ORDEN O AL PORTADOR**

Los títulos desmaterializados serán a la orden y estarán respaldados con el certificado emitido por el depósito centralizado de compensación y liquidación de valores, respecto de la anotación en cuenta, que será suficiente para demostrar la existencia y legitimidad de los valores desmaterializados.

##### f. **TASA DE INTERÉS Y FORMA DE REAJUSTE DE SER EL CASO**

El interés compensatorio que las obligaciones a emitirse devengarán será definido a elección del inversionista en el momento de la colocación primaria de cada valor bajo las siguientes opciones:

- **Clase A:** Tasa Fija Nominal del ocho punto veinticinco por ciento anual (8.25%).
- **Clase B:** Tasa Fija Nominal nueve punto veinticinco por ciento anual (9.25%).
- **Clase C:** Tasa Fija Nominal del ocho punto setenta y cinco por ciento anual (8.75%).

Los intereses de las obligaciones correspondientes a las clases A, B y C serán pagados cada noventa días contados a partir de la fecha de emisión y se calcularán sobre saldos de capital.

**g. FORMA DE CÁLCULO DE CUPÓN DE INTERÉS**

Base de cálculo de intereses: treinta sobre trescientos sesenta (30/360), es decir, se considerará años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

**h. FECHA A PARTIR DE LA CUAL EL TENEDOR DE LAS OBLIGACIONES COMIENZA A GANAR INTERESES**

De conformidad con lo indicado en el numeral 4.6 del presente Prospecto de Oferta Pública, a partir de la fecha de la emisión de los valores. Para fines de mercado, se considerará fecha de emisión, la fecha en que se realice la primera colocación de cada clase.

**i. INDICACIÓN DE LA PRESENCIA O NO DE PAGOS DE INTERES PARA EL PAGO DE INTERESES, EN LOS VALORES. EN CASO DE PRESENCIA DE CUPONES, SE DEBERÁ INDICAR SU VALOR NOMINAL O LA FORMA DE DETERMINARLO; LOS PLAZOS, TANTO PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN COMO EL DE SUS INTERESES**

Las obligaciones emitidas en las Clases A, B, y C contarán con pagos de intereses. La determinación de su valor nominal y de los plazos de pago será en función de lo señalado en los numerales 4.6, 4.9 y 4.10 del presente Prospecto de Oferta Pública. Los pagos de interés no podrán ser negociados en mercado primario, sin que previamente haya sido colocada en el mercado bursátil su respectiva porción de capital.

La CLASE A contempla doce (12) pagos de capital e intereses, donde el capital de las obligaciones se pagará cada noventa días contados a partir de la fecha de emisión.

La CLASE B contempla ocho (8) pagos de capital y veinte (20) pagos de intereses, donde el capital de las obligaciones se pagará cada ciento ochenta días contados a partir de la fecha de emisión con un período de gracia de 360 días en capital.

La CLASE C contempla dieciséis (16) pagos de capital e intereses, donde el capital de las obligaciones se pagará cada noventa días contados a partir de la fecha de emisión.

Los intereses de las obligaciones correspondientes a las clases A, B y C serán pagados cada noventa días contados a partir de la fecha de emisión y se calcularán sobre saldos de capital. Base de cálculo de intereses: treinta sobre trescientos sesenta (30/360), es decir, se considerará años de trescientos sesenta días, de doce meses, con duración de treinta días cada mes.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Pagos de los Valores "CLASE A"						
Clase	No. de Pago	Vencimiento en días del Pago	Pago Trimestral de Capital	Pago Trimestral de Interés	% del Capital Pagado Trimestral, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestral, Sobre Interés Total
A	1	90	77.500	20.625	7,75%	14,93%
A	2	180	77.500	19.027	7,75%	13,77%
A	3	270	77.500	17.428	7,75%	12,61%
A	4	360	77.500	15.830	7,75%	11,46%
A	5	450	82.500	14.231	8,25%	10,30%
A	6	540	82.500	12.530	8,25%	9,07%
A	7	630	82.500	10.828	8,25%	7,84%
A	8	720	82.500	9.127	8,25%	6,60%
A	9	810	90.000	7.425	9,00%	5,37%
A	10	900	90.000	5.569	9,00%	4,03%
A	11	990	90.000	3.713	9,00%	2,69%
A	12	1080	90.000	1.856	9,00%	1,34%

1.000.000	138.188	100%	100%
-----------	---------	------	------

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Pagos de los Valores "CLASE B"						
Clase	No. de Pago	Vencimiento en días del Pago	Pago Trimestral de Capital	Pago Trimestral de Interés	% del Capital Pagado Trimestral, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestral, Sobre Interés Total
B	1	90	-	69.375	0,00%	6,94%
B	2	180	-	69.375	0,00%	6,94%
B	3	270	-	69.375	0,00%	6,94%
B	4	360	-	69.375	0,00%	6,94%
B	5	450	-	69.375	0,00%	6,94%
B	6	540	225.000	69.375	7,50%	6,94%
B	7	630	-	64.172	0,00%	6,42%
B	8	720	225.000	64.172	7,50%	6,42%
B	9	810	-	58.969	0,00%	5,90%
B	10	900	300.000	58.969	10,00%	5,90%
B	11	990	-	52.031	0,00%	5,21%
B	12	1080	300.000	52.031	10,00%	5,21%
B	13	1170	-	45.094	0,00%	4,51%
B	14	1260	450.000	45.094	15,00%	4,51%
B	15	1350	-	34.688	0,00%	3,47%
B	16	1440	450.000	34.688	15,00%	3,47%
B	17	1530	-	24.281	0,00%	2,43%
B	18	1620	525.000	24.281	17,50%	2,43%
B	19	1710	-	12.141	0,00%	1,22%
B	20	1800	525.000	12.141	17,50%	1,22%

3.000.000	999.000	100%	100%
-----------	---------	------	------

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Pagos de los Valores "CLASE C"						
Clase	No. de Pago	Vencimiento en días del Pago	Pago Trimestral de Capital	Pago Trimestral de Interés	% del Capital Pagado Trimestral, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestral, Sobre Interés Total
C	1	90	37.500	21.875	3,75%	10,10%
C	2	180	37.500	21.055	3,75%	9,72%
C	3	270	37.500	20.234	3,75%	9,34%
C	4	360	37.500	19.414	3,75%	8,96%
C	5	450	50.000	18.594	5,00%	8,59%
C	6	540	50.000	17.500	5,00%	8,08%
C	7	630	50.000	16.406	5,00%	7,58%
C	8	720	50.000	15.313	5,00%	7,07%
C	9	810	75.000	14.219	7,50%	6,57%
C	10	900	75.000	12.578	7,50%	5,81%
C	11	990	75.000	10.938	7,50%	5,05%
C	12	1080	75.000	9.297	7,50%	4,29%
C	13	1170	87.500	7.656	8,75%	3,54%
C	14	1260	87.500	5.742	8,75%	2,65%
C	15	1350	87.500	3.828	8,75%	1,77%
C	16	1440	87.500	1.914	8,75%	0,88%
			<b>1.000.000</b>	<b>216.563</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

**j. FORMA DE AMORTIZACIÓN Y PLAZOS, TANTO PARA EL PAGO DE LA OBLIGACIÓN COMO PARA EL DE SUS INTERESES**

Las obligaciones a emitirse de la Clase A tendrán un plazo de 1080 días, las obligaciones a emitirse de la Clase B tendrán un plazo de 1800 días y las obligaciones a emitirse de la Clase C tendrán un plazo de 1440 días, a partir de la fecha de emisión.

La amortización de capital e intereses será de acuerdo a los siguientes detalles:

CLASE:	A
Monto:	1.000.000
Tasa:	8,25%
Plazo:	1080 días

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Trimestre	Pago Total de Capital e Interés Trimestral	Pago de Interés	Pago de Capital	Capital Reducido	% del Capital Pagado Trimestralmente, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestralmente, Sobre Interés Total
1	98.125	20.625	77.500	922.500	7,75%	14,93%
2	96.527	19.027	77.500	845.000	7,75%	13,77%
3	94.928	17.428	77.500	767.500	7,75%	12,61%
4	93.330	15.830	77.500	690.000	7,75%	11,46%
5	96.731	14.231	82.500	607.500	8,25%	10,30%
6	95.030	12.530	82.500	525.000	8,25%	9,07%
7	93.328	10.828	82.500	442.500	8,25%	7,84%
8	91.627	9.127	82.500	360.000	8,25%	6,60%
9	97.425	7.425	90.000	270.000	9,00%	5,37%
10	95.569	5.569	90.000	180.000	9,00%	4,03%
11	93.713	3.713	90.000	90.000	9,00%	2,69%
12	91.856	1.856	90.000	-	9,00%	1,34%
<b>TOTAL</b>	<b>1.138.188</b>	<b>138.188</b>	<b>1.000.000</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
Año	Pago Total Anual de Capital e Intereses	Pago Anual de Intereses	Pago Anual de Capital	Capital Reducido	Capital Pagado, Sobre Capital Total %
1	382.909	72.909	310.000	690.000	31,00%
2	376.716	46.716	330.000	360.000	33,00%
3	378.563	18.563	360.000	-	36,00%
	<b>1.138.188</b>	<b>138.188</b>	<b>1.000.000</b>		<b>100%</b>

CLASE:	B
Monto:	3.000.000
Tasa:	9,25%
Plazo:	1800 días

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Trimestre	Pago Total de Capital e Interés Trimestral	Pago de Interés	Pago de Capital	Capital Reducido	% del Capital Pagado Trimestralmente, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestralmente, Sobre Interés Total
1	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
2	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
3	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
4	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
5	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
6	294.375	69.375	225.000	2.775.000	7,50%	6,94%
7	64.172	64.172	-	2.775.000	0,00%	6,42%
8	289.172	64.172	225.000	2.550.000	7,50%	6,42%
9	58.969	58.969	-	2.550.000	0,00%	5,90%
10	358.969	58.969	300.000	2.250.000	10,00%	5,90%
11	52.031	52.031	-	2.250.000	0,00%	5,21%
12	352.031	52.031	300.000	1.950.000	10,00%	5,21%
13	45.094	45.094	-	1.950.000	0,00%	4,51%
14	495.094	45.094	450.000	1.500.000	15,00%	4,51%
15	34.688	34.688	-	1.500.000	0,00%	3,47%
16	484.688	34.688	450.000	1.050.000	15,00%	3,47%
17	24.281	24.281	-	1.050.000	0,00%	2,43%
18	549.281	24.281	525.000	525.000	17,50%	2,43%
19	12.141	12.141	-	525.000	0,00%	1,22%
20	537.141	12.141	525.000	-	17,50%	1,22%
<b>TOTAL</b>	<b>3.999.000</b>	<b>999.000</b>	<b>3.000.000</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
Año	Pago Total Anual de Capital e Intereses	Pago Anual de Intereses	Pago Anual de Capital	Capital Reducido	Capital Pagado, Sobre Capital Total %
1	277.500	277.500	-	3.000.000	0,00%
2	717.094	267.094	450.000	2.550.000	15,00%
3	822.000	222.000	600.000	1.950.000	20,00%
4	1.059.563	159.563	900.000	1.050.000	30,00%
5	1.122.844	72.844	1.050.000	-	35,00%
<b>TOTAL</b>	<b>3.999.000</b>	<b>999.000</b>	<b>3.000.000</b>		<b>100%</b>

CLASE:	C
Monto:	1.000.000
Tasa:	8,75%
Plazo:	1440 días

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Trimestre	Pago Total de Capital e Interés Trimestral	Pago de Interés	Pago de Capital	Capital Reducido	% del Capital Pagado Trimestralmente, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestralmente, Sobre Interés Total
1	59.375	21.875	37.500	962.500	3,75%	15,83%
2	58.555	21.055	37.500	925.000	3,75%	15,24%
3	57.734	20.234	37.500	887.500	3,75%	14,64%
4	56.914	19.414	37.500	850.000	3,75%	14,05%
5	68.594	18.594	50.000	800.000	5,00%	13,46%
6	67.500	17.500	50.000	750.000	5,00%	12,66%
7	66.406	16.406	50.000	700.000	5,00%	11,87%
8	65.313	15.313	50.000	650.000	5,00%	11,08%
9	89.219	14.219	75.000	575.000	7,50%	10,29%
10	87.578	12.578	75.000	500.000	7,50%	9,10%
11	85.938	10.938	75.000	425.000	7,50%	7,91%
12	84.297	9.297	75.000	350.000	7,50%	6,73%
13	95.156	7.656	87.500	262.500	8,75%	5,54%
14	93.242	5.742	87.500	175.000	8,75%	4,16%
15	91.328	3.828	87.500	87.500	8,75%	2,77%
16	89.414	1.914	87.500	-	8,75%	1,39%
<b>TOTAL</b>	<b>1.216.563</b>	<b>216.563</b>	<b>1.000.000</b>		<b>100%</b>	<b>157%</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
Año	Pago Total Anual de Capital e Intereses	Pago Anual de Intereses	Pago Anual de Capital	Capital Reducido	Capital Pagado, Sobre Capital Total %
1	232.578	82.578	150.000	850.000	15,00%
2	267.813	67.813	200.000	650.000	20,00%
3	347.031	47.031	300.000	350.000	30,00%
4	369.141	19.141	350.000	-	35,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1.216.563</b>	<b>216.563</b>	<b>1.000.000</b>		<b>100%</b>

### k. RAZÓN SOCIAL DEL AGENTE PAGADOR, DIRECCIÓN EN LA QUE SE REALIZARÁ EL PAGO E INDICACIÓN DE LA MODALIDAD DE PAGO

Actuará como agente pagador de las OBLIGACIONES el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., entidad con quien ha suscrito para el efecto el correspondiente contrato de servicios. El pago se realizará mediante crédito a la cuenta que cada OBLIGACIONISTA señale.

Las oficinas del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., en las ciudades de Quito o Guayaquil son las siguientes:

Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.				
CIUDAD	DIRECCIÓN	TELÉFONO	WEB	CORREO ELECTRÓNICO
Quito	Dirección: Av. Naciones Unidas 1084 y Amazonas, Edificio La Previsora, Torre B, Piso 7, Oficina 703	(593) 2 2921650 / (593) 2 2258940	<a href="http://www.decevale.com">www.decevale.com</a>	<a href="mailto:decevale@decevale.com">decevale@decevale.com</a>
Guayaquil	Dirección: Pichincha 334 y Elizalde, Edificio del Comercio, Piso 1	(593) 4 2533625		

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

Las demás condiciones acordadas con el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. constan en el documento que se anexa al contrato de Emisión de Obligaciones de largo plazo.

**I. DETALLE DE LOS ACTIVOS LIBRES DE TODO GRAVAMEN CON SU RESPECTIVO VALOR EN LIBROS, SI LA EMISIÓN ESTÁ AMPARADA SOLAMENTE CON GARANTÍA GENERAL; Y ADEMÁS, SI ESTÁ RESPALDADA CON GARANTÍA ESPECÍFICA, ÉSTA DEBERÁ DESCRIBIRSE; EN CASO DE CONSISTIR EN UN FIDEICOMISO MERCANTIL DEBERÁ INCORPORARSE EL NOMBRE DE LA FIDUCIARIA, DEL FIDEICOMISO Y EL DETALLE DE LOS ACTIVOS QUE INTENGRAN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, CUYO CONTRATO DE CONSTITUCIÓN Y REFORMAS, DE HABERLAS, DEBEN INCORPORARSE INTEGRAMENTE AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA.**

La presente emisión de OBLIGACIONES está respaldada con GARANTÍA GENERAL del EMISOR conforme lo dispone el artículo ciento sesenta y dos de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero).

El EMISOR, a través de su Gerente General, debidamente autorizado por la Junta General de Accionistas celebrada el dos de junio de dos mil diecisiete, ha decidido implementar como mecanismo de fortalecimiento de la presente emisión de obligaciones un contrato de fideicomiso mercantil de administración denominado “FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS – FORTALECIMIENTO–SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES – CONSTRU DIPRO”, otorgado ante la Notaria Vigésima Primera del cantón Quito Ab. María Laura Delgado Viteri el quince de agosto de dos mil diecisiete, cuya Administradora Fiduciaria es la compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. Las características y estructura del mencionado fideicomiso se encuentran descritas en la escritura contentiva del mismo. El mismo que se encuentra en el **ANEXO 5** adjunto.

En el siguiente cuadro se detallan los activos libres de gravamen de la compañía con su respectivo valor en libros al 30 de noviembre de 2017:

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRU DIPRO S.A.			
DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017			
BALANCES	Activo Total	Activo Gravado	Activo Libre de Gravamen
<b>1. ACTIVO</b>	<b>31,046,718</b>	<b>1,631,955</b>	<b>29,414,763</b>
<b>1.1. ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>26,472,531</b>	<b>-</b>	<b>26,472,531</b>
1.1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	294,928	-	294,928
1.1.2. ACTIVOS FINANCIEROS	14,894,019	-	14,894,019
1.1.3. INVENTARIOS	6,571,724	-	6,571,724
1.1.4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	3,499,603	-	3,499,603
1.1.5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	992,704	-	992,704
1.1.6. ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	219,553	-	219,553
<b>1.2. ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>4,574,187</b>	<b>1,631,955</b>	<b>2,942,232</b>
<b>1.2.1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>2,479,546</b>	<b>582,850</b>	<b>1,896,696</b>
1.2.1.1. Terrenos	65,500	28,033	37,467
1.2.1.2. Edificios	1,231,835	467,157	764,678
1.2.1.6. Maquinaria y equipo	1,657,566	29,680	1,627,886
1.2.1.9. Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	344,814	57,980	286,834
1.2.1.12. (-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(907,159)	-	(907,159)
<b>1.2.2. PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>1,628,097</b>	<b>1,049,105</b>	<b>578,992</b>
1.2.5. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS O ACTIVOS DIFERIDOS	-	-	-
1.2.8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	466,544	-	466,544
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31,046,718</b>	<b>1,631,955.37</b>	<b>29,414,762.54</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRU DIPRO S.A.

**m. TRATÁNDOSE DE EMISIONES CONVERTIBLES EN ACCIONES SE DEBERÁ ESPECIFICAR LOS TÉRMINOS EN QUE SE REALIZARA LA CONVERSIÓN**

La presente emisión de obligaciones NO ES CONVERTIBLE EN ACCIONES.

**n. DENOMINACIÓN O RAZÓN SOCIAL DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, DIRECCIÓN DOMICILIARIA, Y CASILLERO POSTAL Y CASILLA POSTAL, NÚMEROS DE TELÉFONO, NÚMERO DE FAX, PÁGINA WEB, DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO, SI LO HUBIERE**

<b>Mobo Law Firm Cherrez &amp; Proaño Cia. Ltda.</b>	
<b>Representante de los Obligacionistas</b>	
<b>Razón Social:</b>	Mobo Law Firm Cherrez & Proaño Cia. Ltda.
<b>R.U.C.:</b>	1792671329001
<b>Representante Legal:</b>	Miguel Alejandro Proaño Bonifaz
<b>Ciudad:</b>	Quito
<b>Provincia:</b>	Pichincha
<b>Cantón:</b>	Quito
<b>Dirección:</b>	Fernando Ayarza E3-13177 y Montufar Ed. Elite Plaza Of. 6A
<b>Teléfono:</b>	(02)2 6005982
<b>Fax:</b>	(02) 6001207
<b>Correo Electrónico:</b>	<a href="mailto:miguel_pb_law@hotmail.com">miguel_pb_law@hotmail.com</a>

*Elaborado por:* ACCIVAL

*Fuente:* Mobo Law Firm Cherrez & Proaño

**o. RESUMEN DEL CONVENIO DE REPRESENTACIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS**

El convenio fue suscrito en la Ciudad de Quito, a los 3 días del mes de enero de 2018, cuyo objeto es que el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, en el ejercicio de sus funciones actúe por el bien y defensa de LOS OBLIGACIONISTAS, en los términos previstos en la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y demás normas aplicables.

De conformidad con la ley, EL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS:

(a) queda sujeto a la supervisión y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cuanto a su calidad de representante; (b) responde a su gestión hasta por culpa leve, para lo cual puede imponer condiciones a LA EMISORA, demandar a LA EMISORA, solicitar a los jueces competentes la ejecución de las garantías rendidas, u otros actos contemplados legalmente; y, (c) puede solicitar a LA EMISORA, los informes que sean necesarios para una adecuada protección de los intereses de sus representados; junto con las demás atribuciones establecidas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables.

Por la suscripción del convenio el representante de los obligacionistas se obliga a:

- Verificar el cumplimiento por parte de LA EMISORA, de las cláusulas, términos y demás condiciones establecidas en el contrato de emisión.
- Informar respecto del cumplimiento de las cláusulas y obligaciones por parte de LA EMISORA, a LOS OBLIGACIONISTAS y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, con la periodicidad que ésta señale.
- Verificar periódicamente el uso de los fondos declarados por LA EMISORA, en la forma y conforme a lo establecido en el contrato de emisión.
- Velar por el pago equitativo y oportuno de todos LOS OBLIGACIONISTAS, de los correspondientes intereses, amortizaciones y reajustes de LAS OBLIGACIONES sorteadas o vencidas.

- Acordar con LA EMISORA las reformas específicas al contrato de emisión que hubiese autorizado la Asamblea de Obligacionistas.
- Elaborar el informe de gestión para ponerlo a consideración de la Asamblea de Obligacionistas.
- Convocar a la Asamblea de Obligacionistas cuando corresponda.
- Otorgar a nombre de la comunidad de LOS OBLIGACIONISTAS, los contratos o documentos que deban celebrarse con LA EMISORA en cumplimiento de las resoluciones de la Asamblea de Obligacionistas.
- Solicitar a LA EMISORA la conformación de un fondo de amortización para el pago de las OBLIGACIONES en caso de un riesgo razonable de no pago de dichos valores.
- Verificar el cumplimiento en el pago de las OBLIGACIONES, conforme al compromiso asumido con el agente pagador e informar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en caso de demora.
- Presentar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, cuando esta lo disponga, un reporte de las obligaciones a que se ha comprometido, así como a los OBLIGACIONISTAS cuando estos lo soliciten en un plazo no mayor de cinco días hábiles.
- Todas aquellas otras establecidas en la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), demás normas aplicables que se entiendan incorporadas y en el presente contrato.

El convenio de REPRESENTACIÓN DE LOS OBLIGACIONISTAS estará vigente durante todo el período de vigencia de la emisión de LAS OBLIGACIONES. Bajo ninguna razón ni circunstancia del presente Contrato se entenderá extinguido en tanto LA EMISORA mantenga obligaciones pendientes para con LOS OBLIGACIONISTAS. Por lo tanto, sin perjuicio de su vigencia nominal, el convenio se entenderá prorrogado indefinidamente en cuanto a las obligaciones y responsabilidades de LA EMISORA respecto de LOS OBLIGACIONISTAS, hasta la cancelación total de las mismas por parte de LA EMISORA.

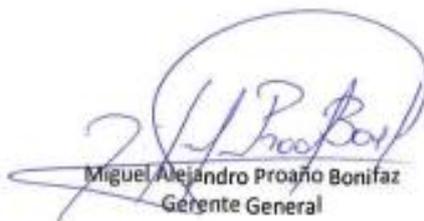
Accival

- p. **DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS, DE NO ESTAR INCURSO EN LAS PROHIBICIONES DEL ARTICULO 165 DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES.**

**DECLARACION JURAMENTADA**

Miguel Alejandro Proaño Bonifaz, por los derechos que represento, en mi calidad de Gerente General de la compañía MOBO LAW FIRM CHERREZ & PROAÑO CIA. LTDA. de conformidad con lo estipulado en el literal p) numeral 4, del artículo 12 de la Sección I, Capítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, declaro bajo juramento, que mi representada, la compañía MOBO LAW FIRM CHERREZ & PROAÑO CIA. LTDA., no esta incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), y artículo 3 de la Sección I, Capítulo I, Título XV de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, respecto de la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo que efectúa la compañía CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

**MOBO LAW FIRM CHERREZ & PROAÑO CIA. LTDA.**



Miguel Alejandro Proaño Bonifaz  
Gerente General

**q. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE COLOCACIÓN CON INDICACIÓN DEL RESPONSABLE Y DEL ASESOR DE LA EMISIÓN**

**Sistema de colocación:** a través del mercado bursátil.

**Responsable y asesor:** ACCIONES Y VALORES CASA DE VALORES S.A. ACCIVAL.

**r. RESUMEN DEL CONTRATO DE UNDERWRITTING**

La presente emisión de obligaciones no contempla contrato de UNDERWRITTING.

**s. PROCEDIMIENTO DE RESCATES ANTICIPADOS**

Podrán efectuarse rescates anticipados mediante acuerdos que se establezcan entre LA EMISORA y los obligacionistas, previa resolución unánime de los obligacionistas, dando cumplimiento a lo previsto en el artículo ciento sesenta y ocho (168) de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). Se requerirá de la Resolución unánime de los Obligacionistas, tomada en Asamblea General. Las obligaciones dejarán de ganar intereses a partir de la fecha de su vencimiento o redención anticipada, salvo incumplimiento del deudor, en cuyo caso se aplicará el interés de mora. Las obligaciones que fueren readquiridas por el emisor, no podrán ser colocadas nuevamente en el mercado.

**t. DESTINO DETALLADO Y DESCRIPTIVO DEL USO DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA COLOCACIÓN DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES**

De conformidad con lo resuelto en la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el 2 de Junio de 2017, el destino detallado y descriptivo de los fondos a captar será en un aproximado del setenta por ciento (70%) a Capital de trabajo, incluyendo avances de obra, documentos y cuentas por pagar a corto plazo y el treinta por ciento (30%) a la sustitución de pasivos bancarios, quedando el Gerente General y/o el Apoderado Especial, expresamente facultados para definir los montos o rangos correspondientes a cada destino y detallar el destino aprobado por la Junta General de Accionistas.

En virtud de la delegación conferida por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, el Gerente General determina que los recursos captados en virtud del proceso de emisión de obligaciones a largo plazo.

La emisora declara expresamente que los recursos captados no serán destinados a la adquisición de acciones u obligaciones emitidas por integrantes de grupos financieros o económicos, compañías de seguros privados o sociedades o empresas mercantiles que estén vinculadas al emisor. De igual manera la emisora declara expresamente que los recursos obtenidos a través de la presente emisión de obligaciones de largo plazo, no se destinarán al pago de monto no redimido de obligaciones en circulación que a la fecha la emisora tenga por pagar.

Asimismo, la emisora declara expresamente que los recursos captados consecuencia de la colocación de los valores, no serán destinados a cancelar pasivos con personas naturales o jurídicas vinculadas con el emisor, en los términos de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en la normativa legal y reglamentaria del mercado de valores, vigente y aplicable sobre esta materia.

**u. INFORME COMPLETO DE LA CALIFICACIÓN DE RIESGO ACTUALIZADA**

La CALIFICACIÓN DE RIESGO otorgada a la presente EMISIÓN de OBLIGACIONES es la siguiente, cuyo informe del estudio de calificación emitido por la calificadora de riesgos se adjunta en el **ANEXO 4**.

Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.	
Calificación de Riesgos	
Calificación Otorgada:	AA+
No. Comité:	204/2017
Fecha del Comité:	15 de agosto del 2017
Significado de la Calificación:	Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.
Calificadora de Riesgo:	Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.
R.U.C.:	1792232767001
Representante Legal:	Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA
Ciudad:	Quito
Provincia:	Pichincha
Cantón:	Quito
Dirección:	Calle César Borja OE4-45 y Alberto Einstein. Urbanización La Floresta de Carcelén.
Teléfono:	02 3 444 451 / 02 3 444 470
Página Web:	<a href="http://www.classinternationalrating.com">www.classinternationalrating.com</a>
Correo Electrónico:	<a href="mailto:luis.jaramillo@classrating.ec">luis.jaramillo@classrating.ec</a>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Class International Rating Calificadora de Riesgos S.A.

**v. RESGUARDOS Y COMPROMISOS ADICIONALES DE LA EMISIÓN**

La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 2 de junio del 2017 resuelve adoptar los siguientes resguardos a la emisión en los términos establecidos en la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y conforme a las resoluciones adoptadas en la mencionada Junta:

1) Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor: a) Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y, b) Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo,

2) Asimismo, la Junta General resuelve no repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora; y,

3) Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 11 del capítulo III del Título III de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y demás normas pertinentes.

Adicionalmente, el emisor se compromete a mantener semestralmente un indicador promedio de deuda/patrimonio no mayor a 3.5 veces a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores.

## 5. INFORMACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL EMISOR

### a. INFORMACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA DE LOS ÚLTIMOS TRES EJERCICIOS ECONÓMICOS

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
BALANCES	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	
	2014	2015	2016	Nov-16	Nov-17	
<b>1. ACTIVO</b>	<b>21,430,802</b>	<b>30,389,137</b>	<b>36,588,745</b>	<b>37,321,686</b>	<b>31,046,718</b>	
1.1. ACTIVO CORRIENTE	17,994,587	25,310,640	29,227,197	29,981,398	26,472,531	
1.1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	844,577	6,699,324	7,453,236	8,685,103	294,928	
1.1.2. ACTIVOS FINANCIEROS	12,637,740	16,152,398	18,543,721	7,866,371	14,894,019	
1.1.3. INVENTARIOS	171,670	916,637	335,972	7,816,022	6,571,724	
1.1.4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2,876,908	886,109	1,571,986	4,479,649	3,499,603	
1.1.5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	1,463,692	656,172	536,512	667,014	992,704	
1.1.6. ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	-	-	785,770	467,240	219,553	
1.2. ACTIVOS NO CORRIENTES	3,436,215	5,078,497	7,361,548	7,340,288	4,574,187	
1.2.1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1,076,609	2,097,390	2,594,329	2,505,793	2,479,546	
1.2.2. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,399,737	1,341,756	1,669,153	1,733,913	1,628,097	
1.2.4. ACTIVO INTANGIBLE	6,500	6,500	4,333	6,500	-	
1.2.8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	409,872	1,632,851	3,093,732	3,094,082	466,544	
<b>2. PASIVO</b>	<b>18,534,428</b>	<b>26,806,404</b>	<b>31,991,495</b>	<b>32,777,133</b>	<b>26,649,916</b>	
2.1. PASIVO CORRIENTE	16,632,276	25,654,682	28,295,781	30,138,685	23,223,805	
2.1.3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4,942,637	4,965,633	6,120,440	4,475,170	3,183,928	
2.1.4. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1,243,751	2,006,603	1,563,279	3,396,504	4,370,963	
2.1.6. PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	-	243,527	1,727,632	665,132	525,301	
2.1.6.1. Obligaciones	-	243,527	1,727,632	665,132	525,301	
2.1.7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	821,270	1,087,435	2,768,592	1,070,311	836,603	
2.1.8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	1,059,557	85,802	60,000	100,000	251,054	
2.1.10. ANCIPROS DE CLIENTES	8,565,061	17,265,682	16,055,838	20,431,568	14,055,955	
2.2. PASIVO NO CORRIENTE	1,902,152	1,151,722	3,695,714	2,638,447	3,426,111	
2.2.2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-	-	432,712	15,000	2,031,038	
2.2.3. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	241,014	1,682,611	-	426,029	
2.2.5. PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	-	-	-	1,062,500	725,301	
2.2.5.1. Obligaciones	-	-	-	1,062,500	725,301	
2.2.6. ANCIPROS DE CLIENTES	-	-	1,135,140	1,560,947	11,923	
2.2.9. PASIVO DIFERIDO	-	-	197,047	-	231,820	
<b>3. PATRIMONIO</b>	<b>2,896,374</b>	<b>3,582,733</b>	<b>4,597,249</b>	<b>4,544,554</b>	<b>4,396,802</b>	
3.1. CAPITAL	1,200,000	2,300,000	2,300,000	2,301,000	2,301,000	
3.2. APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	400,416	1,000	1,000	-	-	
3.4. RESERVAS	124,557	239,851	300,350	300,350	434,697	
3.5. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	436,590	436,590	436,590	436,590	
3.6. RESULTADOS ACUMULADOS	1,171,401	605,292	1,559,309	27,225	116,119	
3.7. RESULTADOS DEL EJERCICIO	-	-	-	1,479,388	1,108,395	
<b>TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>21,430,802</b>	<b>30,389,137</b>	<b>36,588,745</b>	<b>37,321,686</b>	<b>31,046,718</b>	
<b>TOTAL ACTIVO - ( TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
ESTADO DE RESULTADOS	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	
	2014	2015	2016	Nov-16	Nov-17	
4.1 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	59,705,789	49,781,740	55,196,932	51,982,131	39,690,427	
5.1 COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	55,445,006	47,031,604	51,390,333	50,227,332	42,813,638	
4.2 GANANCIA BRUTA	4,260,783	2,750,136	3,806,599	1,754,798	(3,123,211)	
5.2 GASTOS	2,445,823	2,126,893	3,619,275	1,953,662	2,152,883	
5.2.0 GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	2,445,823	2,126,893	3,619,275	1,953,662	2,152,883	
6.0 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJOS	1,814,960	623,243	187,324	(198,863)	(5,276,094)	
5.2. (A) GASTOS FINANCIEROS	666,398	329,852	278,114	279,299	734,854	
4.3 OTROS INGRESOS	442,454	704,340	2,157,857	1,957,551	7,119,343	
7.4 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS DIFERIDOS	1,591,016	997,731	2,067,067	1,479,388	1,108,395	
7.5 IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	419,615	392,439	651,403	-	-	
7.7 GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	1,171,401	605,292	1,415,664	1,479,388	1,108,395	
8.0 OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	-	116,119	-	-	
8.1 RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1,171,401	605,292	1,531,783	1,479,388	1,108,395	

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

**b. Estados Financieros Auditados con Notas**

Los ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS CON NOTAS de los años 2014, 2015 y 2016 se encuentran en el ANEXO 1 del presente documento.

**c. Análisis Vertical y Horizontal de los Estados Financieros de los últimos tres Ejercicios Económicos**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUIDIPRO S.A.															
BALANCES	NIIF			NIIF			NIIF			NIIF			NIIF		
	2014	% Part.	% Crec.	2015	% Part.	% Crec.	2016	% Part.	% Crec.	Nov-16	% Part.	% Crec.	Nov-17	% Part.	% Crec.
<b>1. ACTIVO</b>	<b>21,430,802</b>	<b>100.00%</b>		<b>30,389,137</b>	<b>100.00%</b>	<b>41.80%</b>	<b>36,588,745</b>	<b>100.00%</b>	<b>20.40%</b>	<b>37,321,686</b>	<b>100.00%</b>		<b>31,046,718</b>	<b>100.00%</b>	<b>-16.81%</b>
1.1. ACTIVO CORRIENTE	17,994,587	83.97%		25,310,640	83.29%	40.66%	29,227,197	79.88%	15.47%	29,981,398	80.33%		26,472,531	85.27%	-11.70%
1.1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	844,577	3.94%		6,699,324	22.05%	693.22%	7,453,236	20.37%	11.25%	8,685,103	23.27%		294,928	0.95%	-96.60%
1.1.2. ACTIVOS FINANCIEROS	12,637,740	58.97%		16,152,398	53.15%	27.81%	18,543,721	50.68%	14.80%	7,866,371	21.08%		14,894,019	47.97%	89.34%
1.1.3. INVENTARIOS	171,670	0.80%		916,637	3.02%	433.95%	335,972	0.92%	-63.35%	7,816,022	20.94%		6,571,724	21.17%	-15.92%
1.1.4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2,876,908	13.42%		886,109	2.92%	-69.20%	1,571,986	4.30%	77.40%	4,479,649	12.00%		3,499,603	11.27%	-21.88%
1.1.5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	1,463,692	6.83%		656,172	2.16%	-55.17%	536,512	1.47%	-18.24%	667,014	1.79%		992,704	3.20%	48.83%
1.1.6. ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	785,770	2.15%	100.00%	467,240	1.25%		219,553	0.71%	-53.01%
1.2. ACTIVOS NO CORRIENTES	3,436,215	16.03%		5,078,497	16.71%	47.79%	7,361,548	20.12%	44.96%	7,340,288	19.67%		4,574,187	14.73%	-37.68%
1.2.1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	1,076,609	5.02%		2,097,390	6.90%	94.81%	2,594,329	7.09%	23.69%	2,505,793	6.71%		2,479,546	7.99%	-1.05%
1.2.2. PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,399,737	6.53%		1,341,756	4.42%	-4.14%	1,669,159	4.56%	24.40%	1,733,913	4.65%		1,628,097	5.24%	-6.10%
1.2.4. ACTIVO INTANGIBLE	6,500	0.03%		6,500	0.02%	0.00%	4,333	0.01%	-33.34%	6,500	0.02%		-	0.00%	-100.00%
1.2.6. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	543,497	2.54%		-	0.00%	-100.00%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
1.2.8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	409,872	1.91%		1,632,851	5.37%	298.38%	3,093,732	8.46%	89.47%	3,094,082	8.29%		466,544	1.50%	-84.92%
<b>2. PASIVO</b>	<b>18,534,428</b>	<b>86.48%</b>		<b>26,806,404</b>	<b>88.21%</b>	<b>46.63%</b>	<b>31,991,495</b>	<b>87.44%</b>	<b>19.34%</b>	<b>32,777,133</b>	<b>87.82%</b>		<b>26,649,916</b>	<b>85.84%</b>	<b>-18.69%</b>
2.1. PASIVO CORRIENTE	16,632,276	77.61%		25,654,682	84.42%	54.25%	28,295,781	77.33%	10.29%	30,138,685	80.75%		23,223,805	74.80%	-22.94%
2.1.3. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4,942,637	23.06%		4,965,633	16.34%	0.47%	6,120,440	16.73%	23.26%	4,475,170	11.99%		3,183,928	10.26%	-28.85%
2.1.4. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1,243,751	5.80%		2,006,603	6.60%	61.33%	1,563,279	4.27%	-22.09%	3,396,504	9.10%		4,370,963	14.08%	28.69%
2.1.6. PORCIÓN CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	-	0.00%		243,527	0.80%	100.00%	1,727,632	4.72%	609.42%	665,132	1.78%		525,301	1.69%	-21.02%
2.1.6.1. Obligaciones	-	0.00%		243,527	0.80%	100.00%	1,727,632	4.72%	609.42%	665,132	1.78%		525,301	1.69%	-21.02%
2.1.7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	821,270	3.83%		1,087,435	3.58%	32.41%	2,768,592	7.57%	154.60%	1,070,311	2.87%		836,603	2.69%	-21.84%
2.1.8. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	1,059,557	4.94%		85,802	0.28%	-91.90%	60,000	0.16%	-30.07%	100,000	0.27%		251,054	0.81%	151.05%
2.1.10. ANCIPTOS DE CLIENTES	8,565,061	39.97%		17,265,682	56.82%	101.58%	16,055,838	43.88%	-7.01%	20,431,568	54.74%		14,055,955	45.27%	-31.20%
2.2. PASIVO NO CORRIENTE	1,902,152	8.88%		1,151,722	3.79%	-39.45%	3,695,714	10.10%	220.89%	2,638,447	7.07%		3,426,111	11.04%	29.85%
2.2.2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	432,712	1.18%	100.00%	15,000	0.04%		2,031,038	6.54%	13440.25%
2.2.3. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-	0.00%		241,014	0.79%	100.00%	1,682,611	4.60%	598.14%	-	0.00%		426,029	1.37%	100.00%
2.2.4. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	1,814,200	8.47%		727,278	2.39%	-59.91%	15,000	0.04%	-97.94%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
2.2.5. PORCIÓN NO CORRIENTE DE VALORES EMITIDOS	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
2.2.5.1. Obligaciones	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
2.2.6. ANCIPTOS DE CLIENTES	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	1,135,140	3.10%	100.00%	1,062,500	2.85%		725,301	2.34%	-31.74%
2.2.7. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	87,952	0.41%		183,430	0.60%	108.56%	228,187	0.62%	24.40%	1,560,947	4.18%		11,923	0.04%	-99.24%
2.2.9. PASIVO DIFERIDO	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	197,047	0.54%	100.00%	-	0.00%		231,820	0.75%	100.00%
2.2.10. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	5,017	0.01%	100.00%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
<b>3. PATRIMONIO</b>	<b>2,896,374</b>	<b>13.52%</b>		<b>3,582,733</b>	<b>11.79%</b>	<b>23.70%</b>	<b>4,597,249</b>	<b>12.56%</b>	<b>28.32%</b>	<b>4,544,554</b>	<b>12.18%</b>		<b>4,396,802</b>	<b>14.16%</b>	<b>-3.25%</b>
3.1. CAPITAL	1,200,000	5.60%		2,300,000	7.57%	91.67%	2,300,000	6.29%	0.00%	2,301,000	6.17%		2,301,000	7.41%	0.00%
3.2. APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	400,416	1.87%		1,000	0.00%	-99.75%	1,000	0.00%	0.05%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
3.4. RESERVAS	124,557	0.58%		239,851	0.79%	92.56%	300,350	0.82%	25.22%	300,350	0.80%		434,697	1.40%	44.73%
3.5. OTROS RESULTADOS INTEGRALES	-	0.00%		436,590	1.44%	100.00%	436,590	1.19%	0.00%	436,590	1.17%		436,590	1.41%	0.00%
3.6. RESULTADOS ACUMULADOS	1,171,401	5.47%		605,292	1.99%	-48.33%	1,559,309	4.26%	157.61%	27,225	0.07%		116,119	0.37%	326.52%
3.7. RESULTADOS DEL EJERCICIO	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	1,479,388	3.96%		1,108,395	3.57%	-25.08%
<b>TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>21,430,802</b>	<b>100.00%</b>		<b>30,389,137</b>	<b>100.00%</b>	<b>41.80%</b>	<b>36,588,745</b>	<b>100.00%</b>	<b>20.40%</b>	<b>37,321,686</b>	<b>100.00%</b>		<b>31,046,718</b>	<b>100.00%</b>	<b>-16.81%</b>
<b>TOTAL ACTIVO - (TOTAL PASIVO + TOTAL PATRIMONIO)</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>		<b>-</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>		<b>-</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUIDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUIDIPRO S.A.															
ESTADO DE RESULTADOS	NIIF			NIIF			NIIF			NIIF			NIIF		
	2014	% Part.	% Crec.	2015	% Part.	% Crec.	2016	% Part.	% Crec.	Nov-16	% Part.	% Crec.	Nov-17	% Part.	% Crec.
4.1 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	59,705,789	99.26%		49,781,740	98.60%	-16.62%	55,196,932	96.24%	10.88%	51,982,131	96.37%		39,690,427	84.79%	-23.65%
5.1 COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	55,445,006	92.18%		47,031,604	93.16%	-15.17%	51,390,333	89.60%	9.27%	50,227,332	93.12%		42,813,638	91.46%	-14.76%
4.2 GANANCIA BRUTA	4,260,783	7.08%		2,750,136	5.45%	-35.45%	3,806,599	6.64%	38.41%	1,754,798	3.25%		(3,123,211)	-6.67%	-277.98%
5.2 GASTOS	2,445,823	4.07%		2,126,893	4.21%	-13.04%	3,619,275	6.31%	70.17%	1,953,662	3.62%		2,152,883	4.60%	10.20%
5.2.0 GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	2,445,823	4.07%		2,126,893	4.21%	-13.04%	3,619,275	6.31%	70.17%	1,953,662	3.62%		2,152,883	4.60%	10.20%
6.0 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES	1,814,960	3.02%		623,243	1.23%	-65.66%	187,324	0.33%	-69.94%	(198,863)	-0.37%		(5,276,094)	-11.27%	2553.13%
5.2. (A) GASTOS FINANCIEROS	666,398	1.11%		329,852	0.65%	-50.50%	278,114	0.48%	-15.69%	279,299	0.52%		734,854	1.57%	163.11%
4.3 OTROS INGRESOS	442,454	0.74%		704,340	1.40%	59.19%	2,157,857	3.76%	206.37%	1,957,551	3.63%		7,119,343	15.21%	263.69%
7.4 GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS DE OPERACIONES CONTINUADAS	1,591,016	2.65%		997,731	1.98%	-37.29%	2,067,067	3.60%	107.18%	1,479,388	2.74%		1,108,395	2.37%	-25.08%
7.5 IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	419,615	0.70%		392,439	0.78%	-6.48%	651,403	1.14%	65.99%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
7.7 GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERIODO	1,171,401	1.95%		605,292	1.20%	-48.33%	1,415,664	2.47%	133.88%	1,479,388	2.74%		1,108,395	2.37%	-25.08%
8.0 OTRO RESULTADO INTEGRAL	-	0.00%		-	0.00%	0.00%	116,119	0.20%	100.00%	-	0.00%		-	0.00%	0.00%
8.1 RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	1,171,401	1.95%		605,292	1.20%	-48.33%	1,531,783	2.67%	153.07%	1,479,388	2.74%		1,108,395	2.37%	-25.08%

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUIDIPRO S.A.

## Indicadores Financieros

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
INDICADORES FINANCIEROS	2014	2015	2016	Nov-16	Nov-17
<b>TENDENCIAS</b>					
VENTAS NETAS (DÓLARES)	59,705,789	49,781,740	55,196,932	51,982,131	39,690,427
VENTAS UNIDADES	20	13	15	13	12
<b>COSTOS FIJOS Y VARIABLES</b>					
COSTOS FIJOS	2,445,823	2,126,893	3,619,275	1,953,662	2,152,883
COSTOS VARIABLES	55,445,006	47,031,604	51,390,333	50,227,332	42,813,638
<b>RENTABILIDAD</b>					
UTILIDAD NETA	1,171,401	605,292	1,415,664	1,479,388	1,108,395
UTILIDAD NETA / PATRIMONIO (ROE) (%)	40%	17%	31%	36%	28%
UTILIDAD NETA / ACTIVO TOTAL (ROA) (%)	5.47%	1.99%	3.87%	4.32%	3.89%
UTILIDAD NETA POR ACCIÓN	0.98	0.26	0.62	0.64	0.48
<b>ROTACIÓN</b>					
DÍAS DE CUENTAS POR COBRAR	78	119	121	50	114
DÍAS DE CUENTAS POR PAGAR	32	38	43	29	25
DÍAS DE INVENTARIO	1	7	2	51	51
<b>ESTRUCTURA FINANCIERA</b>					
COSTO DE VENTAS / VENTAS NETAS (%)	92.9%	94.5%	93.1%	96.6%	107.9%
UTILIDAD BRUTA / VENTAS NETAS (%)	7.1%	5.5%	6.9%	3.4%	-7.9%
UTILIDAD OPERATIVA / VENTAS NETAS (%)	3.0%	1.3%	0.3%	-0.4%	-13.3%
GASTOS FINANCIEROS / VENTAS NETAS (%)	1.1%	0.7%	0.5%	0.5%	1.9%
OTROS INGRESOS / VENTAS NETAS (%)	0.7%	1.4%	3.9%	3.8%	17.9%
OTROS EGRESOS / VENTAS NETAS (%)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
UTILIDAD NETA / VENTAS NETAS (%)	2.0%	1.2%	2.6%	2.8%	2.8%
VENTAS NETAS / INGRESOS TOTALES (%)	99.3%	98.6%	96.2%	96.4%	84.8%
<b>ENDEUDAMIENTO</b>					
PASIVO / ACTIVO REAL (%)	100%	91%	91%	100%	97%
PASIVO / ACTIVO TOTAL	0.86	0.88	0.87	0.88	0.86
PASIVO / PATRIMONIO	6.40	7.48	6.96	7.21	6.06
PASIVO / VENTAS	0.31	0.54	0.58	0.63	0.67
PATRIMONIO	2,896,374	3,582,733	4,597,249	4,544,554	4,396,802
ACTIVO REAL	18,547,394	29,496,528	35,012,426	32,835,538	27,547,115
ACTIVOS REALES / PASIVO TOTAL	1.00	1.10	1.09	1.00	1.03
<b>LIQUIDEZ</b>					
CIRCULANTE	1.08	0.99	1.03	0.99	1.14
PRUEBA ACIDA	1.07	0.95	1.02	0.74	0.86
CAPITAL DE TRABAJO (NETO)	1,362,311	(344,042)	931,416	(157,287)	3,248,726

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

## Principales inversiones realizadas:

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
INVERSIONES REALIZADAS	2014	2015	2016	2017
<b>Inversiones</b>				
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Aerocity	409.872	989.128	-	-
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Mallorca	-	233.333	478.667	227.037
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Bosques de los Ce	-	-	368.284	-
Fondo de Inversion Flexible	-	-	1.000.000	1.279.942
Inversion Fideicomiso Bosques de los Ceibos	-	-	-	780.000
Inversion Seguros Colon	-	-	452.500	452.500
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>				
Oficinas Edificio Plaza Center	350.632	-	-	-
Propiedad Inmobiliaria	1.049.105	285.000	-	-
Vehiculos	25.000	-	31.600	-
Maquinaria y Equipo de Construccion	271.990	694.000	87.268	27.360
Oficinas Edificio Sky Building	-	-	1.000.000	-

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

**Detalle de las contingencias en las cuales el Emisor sea garante o fiador de obligaciones de terceros, con la indicación del deudor y el tipo de vinculación de ser el caso.**

El emisor NO ES GARANTE NI FIADOR de obligaciones de terceros.

**d. Estado de Resultados, Estado de Flujo de Efectivo, y de Flujo de Caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión.**

**Premisas consideradas en las proyecciones trimestrales:**

**Ventas Netas**

Para los años 2017 a 2023 se ha estimado una tasa de crecimiento en base al siguiente cuadro:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ventas Netas	0.68%	0.80%	4.10%	6.00%	6.00%	2.00%	2.00%

Estas estimaciones estan dadas en base a que en el año 2017 se crecerá solo un 0,68% con respecto a 2016 y en el 2018 se tendrá igualmente un crecimiento solo del 0,80%.. Sin embargo para los años 2020 y 2021 en espera de otro boom del sector se espera crecimientos del 6% y para el 2022 y 2023 estabilizado el sector se espera un crecimiento del 2,00%. Para las proyecciones trimestrales de las ventas netas de los años 2018 a 2022 se tuvo en cuenta la siguiente distribución porcentual en base a las ventas históricas de los últimos 36 meses:

	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
Ventas Netas	27%	32%	20%	21%	100%

**Costo de Ventas**

Para los años proyectados se estimó una tasa de participación del costo de ventas sobre las ventas netas del 92,23% en promedio, en base a la tasa de participación del costo de ventas sobre las ventas netas del correspondiente a la relación histórica de los últimos años.

**Gastos Administrativos y Ventas**

Para los años 2017 y 2018 se ha estimado una tasa de participación de los gastos administrativos sobre las ventas netas del 4,50%. Mientras que para los años 2019 a 2023 se estimó una tasa de participación de los gastos administrativos y de ventas sobre las ventas netas del 13,50% correspondiente a la relación del incremento de las ventas.

**Depreciación y Amortización**

Se estimó para los próximos cuatro años una tasa de participación de la depreciación y Amortización de cada año del 0,65%, sobre las ventas netas, correspondiente a la relación histórica de los últimos años.

**Otros Ingresos**

Se estimó una tasa de participación del 1,60% para todos lo años proyecctados con respecto a la participación de los otros ingresos sobre las ventas netas, correspondeintes a la relación histórica de los últimos años.

### **Otros Egresos**

Se estimó una tasa de participación del 1,50% para todos los años proyectados con respecto a la participación de los otros egresos sobre las ventas netas, correspondientes a la relación histórica de los últimos años.

### **Impuestos y Participación a Trabajadores**

Se ha aplicado una tasa de impuestos del 22% de Impuesto a la renta y del 15% de Participación a Trabajadores.

### **Optimización Ciclo operativo de Caja**

Para los años 2017 a 2023 se ha estimado una tasa de participación de cuentas por cobrar, cuentas por pagar e inventario en base al siguiente cuadro:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>Cuentas por cobrar</b>	29.38%	29.00%	29.00%	29.00%	29.00%	29.00%	29.00%
<b>Cuentas por pagar</b>	10.46%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%	11.00%
<b>Inventario</b>	10.25%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%

Estas tasas de participación fueron estimadas en base a los días de cuentas por pagar, días de cuentas por cobrar y días de inventario históricos.

Accival

**Estado de Resultados trimestral proyectado:**

Estado de Resultados	2017*				2018*				2019*					
	SEM-I	TRI-II	TRI-IV*	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
VENTAS NETAS	32,054,028	11,114,389	12,402,729	55,570,946	15,124,389	17,924,964	11,203,103	11,763,258	56,015,514	15,744,281	18,659,888	11,662,430	12,245,552	58,312,150
COSTO DE VENTAS	29,644,547	10,336,196	11,534,538	51,515,281	13,914,254	16,490,967	10,306,855	10,822,197	51,534,273	14,484,738	17,167,097	10,729,436	11,265,907	53,647,178
UTILIDAD BRUTA	2,409,481	777,993	868,191	4,055,665	1,209,935	1,433,997	896,248	941,061	4,481,241	1,259,542	1,492,791	932,994	979,644	4,664,972
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	1,053,723	654,021	909,560	2,617,304	642,778	761,811	476,132	832,858	2,713,579	708,493	839,695	524,809	864,579	2,937,576
Gastos Administrativos	1,053,723	654,021	654,021	2,361,765	642,778	761,811	476,132	499,938	2,380,659	708,493	839,695	524,809	551,050	2,624,047
% Trabajadores	-	-	255,539	255,539	-	-	-	332,919	332,919	-	-	-	-	313,529
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	189,089	86,061	86,061	361,211	98,307	116,512	72,820	76,461	364,101	102,338	121,289	75,806	79,596	379,029
UTILIDAD OPERATIVA	1,166,670	37,911	(127,430)	1,077,150	468,850	555,674	347,296	31,742	1,403,562	448,712	531,807	332,279	35,469	1,348,367
GASTOS FINANCIEROS	445,573	39,998	32,662	518,233	25,621	134,261	129,215	124,170	413,267	119,125	136,880	130,258	118,433	504,695
Deuda Bancaria	371,910	9,733	5,024	386,667	609	-	-	-	609	-	22,800	21,600	20,400	64,800
Primera Emisión Obligaciones	73,663	30,265	27,639	131,566	25,012	22,386	19,759	17,133	84,289	14,506	11,880	9,253	6,627	42,265
Segunda Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	111,875	109,456	107,038	328,369	104,619	102,200	98,405	91,406	397,630
OTROS INGRESOS	-	444,568	444,568	889,135	241,987	286,799	179,250	188,212	896,248	251,908	298,558	186,599	195,299	932,994
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	721,097	442,481	284,475	1,448,052	685,216	708,213	397,331	95,784	1,886,543	581,496	693,485	388,720	112,965	1,776,667
IMPUESTOS	-	-	318,571	318,571	112,061	132,813	83,008	87,158	415,039	105,534	125,077	78,173	82,082	390,867
UTILIDAD NETA	721,097	442,481	(34,096)	1,129,481	573,155	575,400	314,323	8,625	1,471,504	475,962	568,408	310,547	30,883	1,385,800

\* Proyectado

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Estado de Resultados	2020*					2021*				
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
VENTAS NETAS	16,688,937	19,779,481	12,362,176	12,980,285	61,810,879	17,690,274	20,966,250	13,103,906	13,759,102	65,519,532
COSTO DE VENTAS	15,337,133	18,177,343	11,360,840	11,928,882	56,804,198	16,275,052	19,288,950	12,055,594	12,658,374	60,277,969
UTILIDAD BRUTA	1,351,804	1,602,138	1,001,336	1,051,403	5,006,681	1,415,222	1,677,300	1,048,313	1,100,728	5,241,563
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	834,447	988,974	618,109	950,772	3,392,302	884,514	1,048,313	655,195	991,987	3,580,008
Gastos Administrativos	834,447	988,974	618,109	649,014	3,090,544	884,514	1,048,313	655,195	687,955	3,275,977
% Trabajadores	-	-	-	301,758	301,758	-	-	-	304,032	304,032
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	108,478	128,567	80,354	84,372	401,771	114,987	136,281	85,175	89,434	425,877
UTILIDAD OPERATIVA	408,879	484,597	302,873	16,259	1,212,608	415,721	492,707	307,942	19,307	1,235,677
GASTOS FINANCIEROS	111,811	136,113	128,916	114,781	491,620	302,042	94,450	89,836	74,816	561,144
Deuda Bancaria	19,200	52,500	49,800	47,100	168,600	44,400	41,700	39,000	36,300	161,400
Primera Emisión Obligaciones	4,000	3,000	2,000	1,000	10,000	-	-	-	-	194,458
Segunda Emisión de Obligaciones	88,611	80,613	77,116	66,681	313,020	63,184	52,750	50,836	38,516	205,286
OTROS INGRESOS	267,023	316,472	197,795	207,685	988,974	283,044	335,460	209,663	220,146	1,048,313
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	564,091	664,956	371,752	109,162	1,709,962	396,724	733,717	427,768	164,637	1,722,846
IMPUESTOS	101,572	120,381	75,238	79,000	376,192	102,337	121,288	75,805	79,595	379,026
UTILIDAD NETA	462,519	544,575	296,514	30,162	1,333,771	294,387	612,429	351,963	85,042	1,343,820

\* Proyectado

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Estado de Resultados	2022*					2023*				
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
VENTAS NETAS	18,044,079	21,385,575	13,365,984	14,034,284	66,829,922	18,404,961	21,813,287	13,633,304	14,314,969	68,166,521
COSTO DE VENTAS	16,690,773	19,781,657	12,363,536	12,981,712	61,817,678	17,024,589	20,177,290	12,610,806	13,241,347	63,054,032
UTILIDAD BRUTA	1,353,306	1,603,918	1,002,449	1,052,571	5,012,244	1,380,372	1,635,997	1,022,498	1,073,623	5,112,489
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	902,204	1,069,279	668,299	1,015,233	3,655,015	920,248	1,090,664	681,665	1,055,439	3,748,017
Gastos Administrativos	902,204	1,069,279	668,299	701,714	3,341,496	920,248	1,090,664	681,665	715,748	3,408,326
% Trabajadores	-	-	-	313,519	313,519	-	-	-	339,691	339,691
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	117,287	139,006	86,879	91,223	434,394	119,632	141,786	88,616	93,047	443,082
UTILIDAD OPERATIVA	333,815	395,633	247,271	(53,885)	922,834	340,492	403,546	252,216	(74,864)	921,390
GASTOS FINANCIEROS	70,202	55,181	52,481	37,641	215,505	34,941	20,100	17,400	14,700	87,141
Deuda Bancaria	33,600	30,900	28,200	25,500	118,200	22,800	20,100	17,400	14,700	75,000
Primera Emisión Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Segunda Emisión de Obligaciones	36,602	24,281	24,281	12,141	97,305	12,141	-	-	-	12,141
OTROS INGRESOS	288,705	342,169	213,856	224,549	1,069,279	294,479	349,013	218,133	229,040	1,090,664
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	552,319	682,621	408,645	133,023	1,776,608	600,031	732,458	452,949	139,476	1,924,914
IMPUESTOS	105,531	125,073	78,171	82,079	390,854	114,340	135,514	84,696	88,931	423,481
UTILIDAD NETA	446,789	557,548	330,474	50,944	1,385,755	485,691	596,944	368,253	50,545	1,501,433

\* Proyectado

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

### Flujo de Efectivo trimestral proyectado:

Flujo de Efectivo Operativo del Periodo	2017*				2018*				2019*					
	SEM-I	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA DEL EJERCICIO Y EL EFECTIVO NETO PREVISTO POR LAS ACTVS. DE OPERACION</b>														
Utilidad Neta	(5,608,183)	6,546,658	(2,223,441)	(1,284,966)	5,621,143	(6,305,002)	2,979,501	442,593	2,738,234	(1,060,574)	(508,348)	3,249,475	1,239,881	2,920,435
Disminución de cxc (aumento)	721,097	442,481	(34,096)	1,129,483	573,155	575,400	314,323	8,625	1,471,504	475,962	508,408	310,547	30,883	1,385,800
Aumento de cxp (disminución)	(15,372,673)	1,281,930	(1,910,085)	(2,155,808)	994,320	(919,458)	25,785	(185,447)	(84,700)	1,702,590	(1,309,536)	133,205	139,855	666,024
Variación otros activos	(2,609,197)	2,065,142	(187,496)	(731,551)	1,808,360	(1,446,894)	(3,228)	(78,358)	279,881	62,753	74,374	46,484	48,808	232,420
Variación otros pasivos	8,175,403	790,767	104,172	9,070,342	793,041	(740,862)	4,662	(33,531)	23,311	32,515	38,536	24,085	25,289	102,425
Variación otros pasivos Total	(4,101,804)	(1,671,940)	(507,082)	(6,280,826)	3,860,316	(3,606,319)	22,694	(163,219)	113,472	158,273	187,583	117,239	123,101	586,196
Variación inventario	(6,266,010)	3,638,279	311,126	(2,316,604)	(2,408,150)	(166,869)	2,615,265	894,522	934,767	(3,492,667)	(67,613)	2,617,915	871,934	(704,300)
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	189,089	86,061	86,061	361,211	98,307	116,512	72,820	76,461	364,101	102,338	121,289	75,806	79,596	379,029
<b>FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO DEL PERIODO</b>	<b>(5,419,094)</b>	<b>6,632,720</b>	<b>(2,137,380)</b>	<b>(923,755)</b>	<b>5,719,450</b>	<b>(6,188,490)</b>	<b>3,052,322</b>	<b>519,054</b>	<b>3,102,335</b>	<b>(958,236)</b>	<b>(387,058)</b>	<b>3,325,281</b>	<b>1,319,477</b>	<b>3,299,464</b>
<b>Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento</b>														
MERCADO DE VALORES	(262,651)	(131,325)	(131,325)	(525,302)	4,868,675	(246,325)	(246,325)	(246,325)	4,129,699	(246,325)	(263,825)	(488,825)	(263,825)	(1,262,801)
Pago Primera Emisión de Obligaciones	(262,651)	(131,325)	(131,325)	(525,302)	(131,325)	(131,325)	(131,325)	(131,325)	(525,301)	(131,325)	(131,325)	(131,325)	(131,325)	(525,301)
Pago Segunda Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	(115,000)	(115,000)	(115,000)	(345,000)	(115,000)	(132,500)	(357,500)	(132,500)	(737,500)
Ingreso Segunda Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	-	-	-	-	-
RECURSOS CON COSTO FINANCIERO	(2,587,316)	(233,338)	(752,427)	(3,573,080)	(2,934,805)	-	-	-	(2,934,805)	1,200,000	(60,000)	(60,000)	(60,000)	1,020,000
Pago préstamos actuales	(2,587,316)	(233,338)	(752,427)	(3,573,080)	(2,934,805)	-	-	-	(2,934,805)	-	-	-	-	-
Nuevo préstamo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	-	-	1,200,000
Pago nuevos créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(180,000)
Pago nuevos créditos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(180,000)
AUMENTO (DISMINUCION) PASIVOS LP	(363,142)	-	-	(363,142)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO FINANCIERO</b>	<b>(2,849,967)</b>	<b>(364,663)</b>	<b>(883,752)</b>	<b>(4,098,382)</b>	<b>1,933,870</b>	<b>(246,325)</b>	<b>(246,325)</b>	<b>(246,325)</b>	<b>1,194,894</b>	<b>953,675</b>	<b>(323,825)</b>	<b>(548,825)</b>	<b>(323,825)</b>	<b>(242,801)</b>
<b>Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión</b>														
INVERSIONES	2,529,670	(500,000)	(394,184)	1,635,486	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)
Variación neta Inversiones en Activo no corriente	2,529,670	(500,000)	(394,184)	1,635,486	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSION</b>	<b>2,529,670</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(394,184)</b>	<b>1,635,486</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>
<b>Flujo de Efectivo Neto Libre Disponible del Periodo</b>														
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO LIBRE DISPONIBLE DEL PERIODO</b>	<b>(5,739,391)</b>	<b>5,768,057</b>	<b>(3,415,316)</b>	<b>(3,386,650)</b>	<b>7,153,320</b>	<b>(6,934,815)</b>	<b>2,305,996</b>	<b>(227,272)</b>	<b>2,297,229</b>	<b>(504,561)</b>	<b>(1,210,884)</b>	<b>2,276,456</b>	<b>495,651</b>	<b>1,056,662</b>
CAJA INICIAL	7,453,236	1,713,845	7,481,902	7,453,236	4,066,586	11,219,905	4,285,090	6,591,086	4,066,586	6,363,815	5,859,254	4,648,370	6,924,826	6,363,815
CAJA FINAL	1,713,845	7,481,902	4,066,586	4,066,586	11,219,905	4,285,090	6,591,086	6,363,815	5,859,254	4,648,370	6,924,826	7,420,477	7,420,477	7,420,477

\* Proyectado  
Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

Flujo de Efectivo Operativo del Periodo	2020*				2021*					
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA DEL EJERCICIO Y EL EFECTIVO NETO PREVISTO POR LAS ACTVS. DE OPERACION</b>										
Utilidad Neta	(947,596)	(369,408)	3,528,111	1,455,810	3,666,917	(1,195,871)	(355,986)	3,779,649	1,598,925	3,826,717
Disminución de cxc (aumento)	462,519	544,575	296,514	30,162	1,333,771	294,387	612,429	351,963	85,045	1,343,820
Aumento de cxp (disminución)	1,867,191	(1,268,558)	202,926	213,073	1,014,631	1,979,222	(1,344,671)	215,102	225,857	1,075,509
Variación otros activos	93,763	111,127	69,454	72,927	347,272	103,171	122,277	76,423	80,244	382,115
Variación otros pasivos	49,533	58,706	36,691	38,526	183,457	52,505	62,229	38,893	40,838	194,464
Variación inventario	241,115	285,766	178,604	187,534	893,020	255,582	302,912	189,320	198,786	946,601
DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	(3,661,718)	(101,025)	2,743,921	193,588	(105,234)	(3,880,738)	(111,161)	2,907,948	968,158	(115,792)
<b>FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO DEL PERIODO</b>	<b>(839,118)</b>	<b>(240,841)</b>	<b>3,608,465</b>	<b>1,540,182</b>	<b>4,068,688</b>	<b>(1,080,884)</b>	<b>(219,705)</b>	<b>3,864,825</b>	<b>1,688,359</b>	<b>4,252,594</b>

Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento	2020*				2021*					
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
MERCADO DE VALORES	(407,500)	(215,000)	(515,000)	(215,000)	(1,352,500)	(465,000)	(87,500)	(537,500)	(87,500)	(1,177,500)
Pago Primera Emisión de Obligaciones	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(50,000)	(200,000)	-	-	-	-	-
Pago Segunda Emisión de Obligaciones	(357,500)	(165,000)	(465,000)	(165,000)	(1,152,500)	(465,000)	(87,500)	(537,500)	(87,500)	(1,177,500)
Ingreso Segunda Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RECURSOS CON COSTO FINANCIERO	1,740,000	(135,000)	(135,000)	(135,000)	1,335,000	(135,000)	(135,000)	(135,000)	(135,000)	(540,000)
Pago préstamos actuales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuevo préstamo	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	-	-	-	-
Pago nuevos créditos	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(240,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(240,000)
Pago nuevos créditos	-	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(225,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(300,000)
AUMENTO (DISMINUCION) PASIVOS LP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO FINANCIERO</b>	<b>1,332,500</b>	<b>(350,000)</b>	<b>(650,000)</b>	<b>(350,000)</b>	<b>(17,500)</b>	<b>(600,000)</b>	<b>(222,500)</b>	<b>(672,500)</b>	<b>(222,500)</b>	<b>(1,717,500)</b>

Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión	2020*				2021*					
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
INVERSIONES	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)
Variación neta Inversiones en Activo no corriente	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSION</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>

Flujo de Efectivo Neto Libre Disponible del Periodo	2020*				2021*					
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO LIBRE DISPONIBLE DEL PERIODO</b>	<b>(6,618)</b>	<b>(1,090,841)</b>	<b>2,458,465</b>	<b>690,182</b>	<b>2,051,188</b>	<b>(2,180,884)</b>	<b>(942,205)</b>	<b>2,692,325</b>	<b>965,859</b>	<b>535,094</b>

CAJA INICIAL	7,420,477	7,413,859	6,323,018	8,781,483	7,420,477	9,471,665	7,290,780	6,348,575	9,040,900	9,471,665
CAJA FINAL	7,413,859	6,323,018	8,781,483	9,471,665	9,471,665	7,290,780	6,348,575	9,040,900	10,006,759	10,006,759

\* Proyectado  
Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

Flujo de Efectivo Operativo del Período	2022*					2023*				
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA DEL EJERCICIO Y EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTVS. DE OPERACIÓN</b>										
	(1,584,985)	(2,438,860)	5,045,726	1,265,109	<b>2,286,989</b>	(1,609,898)	(2,420,731)	5,140,919	1,284,783	<b>2,395,073</b>
Utilidad Neta	446,789	557,548	330,474	50,944	1,385,755	485,691	596,944	368,253	50,545	1,501,433
Disminución de cxc (aumento)	1,873,743	(3,130,351)	1,556,819	79,803	380,013	1,911,217	(3,153,228)	1,548,225	81,399	387,614
Aumento de cxp (disminución)	45,729	54,198	33,874	35,567	169,368	36,720	43,520	27,200	28,560	135,999
Variación otros activos	18,552	21,987	13,742	14,429	68,711	18,923	22,427	14,017	14,718	70,085
Variación otros pasivos	90,306	107,029	66,893	70,238	334,466	92,112	109,170	68,231	71,643	341,155
Variación inventario	(4,060,103)	(49,271)	3,043,923	1,014,128	(51,324)	(4,154,560)	(39,563)	3,114,993	1,037,919	(41,212)
<b>DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN</b>	<b>117,287</b>	<b>139,006</b>	<b>86,879</b>	<b>91,223</b>	<b>434,394</b>	<b>119,632</b>	<b>141,786</b>	<b>88,616</b>	<b>93,047</b>	<b>443,082</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO OPERATIVO DEL PERIODO</b>	<b>(1,467,699)</b>	<b>(2,299,854)</b>	<b>5,132,604</b>	<b>1,356,331</b>	<b>2,721,383</b>	<b>(1,490,265)</b>	<b>(2,278,944)</b>	<b>5,229,535</b>	<b>1,377,830</b>	<b>2,838,156</b>

Flujo de Efectivo de las Actividades de Financiamiento	2022*					2023*				
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
<b>MERCADO DE VALORES</b>	<b>(537,500)</b>	-	<b>(525,000)</b>	-	<b>(1,062,500)</b>	<b>(525,000)</b>	-	-	-	<b>(525,000)</b>
Pago Primera Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago Segunda Emisión de Obligaciones	(537,500)	-	(525,000)	-	(1,062,500)	(525,000)	-	-	-	(525,000)
Ingreso Segunda Emisión de Obligaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RECURSOS CON COSTO FINANCIERO</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(540,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(540,000)</b>
Pago préstamos actuales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nuevo préstamo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago nuevos créditos	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(240,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(60,000)	(240,000)
Pago nuevos créditos	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(300,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(75,000)	(300,000)
<b>AUMENTO (DISMINUCION) PASIVOS LP</b>										
<b>FLUJO DE EFECTIVO FINANCIERO</b>	<b>(672,500)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(660,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(1,602,500)</b>	<b>(660,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(135,000)</b>	<b>(1,065,000)</b>

Flujo de Efectivo de las Actividades de Inversión	2022*					2023*				
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
<b>INVERSIONES</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>
Variación neta Inversiones en Activo no corriente	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(2,000,000)
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE INVERSION</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(500,000)</b>	<b>(2,000,000)</b>

Flujo de Efectivo Neto Libre Disponible del Período	2022*					2023*				
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO LIBRE DISPONIBLE DEL PERIODO</b>	<b>(2,640,199)</b>	<b>(2,934,854)</b>	<b>3,972,604</b>	<b>721,331</b>	<b>(881,117)</b>	<b>(2,650,265)</b>	<b>(2,913,944)</b>	<b>4,594,535</b>	<b>742,830</b>	<b>(226,844)</b>

<b>CAJA INICIAL</b>	<b>10,006,759</b>	<b>7,366,560</b>	<b>4,431,706</b>	<b>8,404,310</b>	<b>10,006,759</b>	<b>9,125,642</b>	<b>6,475,376</b>	<b>3,561,432</b>	<b>8,155,968</b>	<b>9,125,642</b>
<b>CAJA FINAL</b>	<b>7,366,560</b>	<b>4,431,706</b>	<b>8,404,310</b>	<b>9,125,642</b>	<b>9,125,642</b>	<b>6,475,376</b>	<b>3,561,432</b>	<b>8,155,968</b>	<b>8,898,797</b>	<b>8,898,797</b>

\* Proyectado

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

**Flujo de Caja trimestral proyectado:**

FLUJO DE CAJA	2017*				2018*				2019*					
	SEM I	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
COBRANZAS	30,526,356	12,840,687	10,937,231	54,304,274	16,360,596	17,292,306	11,408,137	11,766,023	56,827,062	17,698,779	17,648,810	11,982,234	12,581,345	59,911,169
INGRESO RECURSOS FINANCIEROS	-	-	-	-	5,000,000	-	-	-	5,000,000	1,200,000	-	-	-	1,200,000
INGRESOS POR INVERSIONES	2,529,670	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ENTRADAS</b>	<b>33,056,026</b>	<b>12,840,687</b>	<b>10,937,231</b>	<b>54,304,274</b>	<b>21,360,596</b>	<b>17,292,306</b>	<b>11,408,137</b>	<b>11,766,023</b>	<b>61,827,062</b>	<b>18,898,779</b>	<b>17,648,810</b>	<b>11,982,234</b>	<b>12,581,345</b>	<b>61,111,169</b>
GASTOS OPERATIVOS	35,499,877	6,167,969	13,041,949	54,709,796	10,615,525	23,346,535	8,226,600	11,122,800	53,311,460	18,537,890	17,898,989	8,526,695	11,143,436	56,107,010
GASTOS FINANCIEROS	445,573	39,998	32,662	518,233	25,621	134,261	129,215	124,170	413,267	119,125	136,880	130,258	118,433	504,695
ADQUISICION INVERSIONES	500,000	394,184	1,635,486	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000	500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000
PAGO PRESTAMOS	2,587,316	233,338	752,427	3,573,080	2,934,805	-	-	-	2,934,805	60,000	60,000	60,000	60,000	180,000
PAGO MERCADO DE VALORES	262,651	131,325	131,325	525,302	131,325	246,325	246,325	246,325	870,301	246,325	263,825	488,825	263,825	1,262,801
<b>TOTAL SALIDAS</b>	<b>38,795,417</b>	<b>7,072,630</b>	<b>14,352,547</b>	<b>57,690,925</b>	<b>14,207,276</b>	<b>24,227,121</b>	<b>9,102,141</b>	<b>11,993,295</b>	<b>59,529,833</b>	<b>19,403,340</b>	<b>18,859,694</b>	<b>9,705,778</b>	<b>12,085,694</b>	<b>60,054,506</b>
<b>CAJA GENERADA</b>	<b>(5,739,391)</b>	<b>5,768,057</b>	<b>(3,415,316)</b>	<b>(3,386,651)</b>	<b>7,153,320</b>	<b>(6,934,815)</b>	<b>2,305,996</b>	<b>(227,272)</b>	<b>2,297,229</b>	<b>(504,561)</b>	<b>(1,210,884)</b>	<b>2,276,456</b>	<b>495,651</b>	<b>1,056,662</b>
CAJA INICIAL	7,453,236	1,713,845	7,481,901	7,453,236	4,066,585	11,219,905	4,285,090	6,591,086	4,066,585	6,363,814	5,859,253	4,648,369	6,924,825	6,363,814
CAJA FINAL	1,713,845	7,481,901	4,066,585	4,066,585	11,219,905	4,285,090	6,591,086	6,363,814	6,363,814	5,859,253	4,648,369	6,924,825	7,420,477	7,420,477

\* Proyectado  
Elaborado por: ACCIVAL  
Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

FLUJO DE CAJA	2020*				2021*					
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
COBRANZAS	18,823,151	18,827,395	12,762,897	13,401,042	63,814,485	19,952,540	19,957,039	13,528,671	14,205,104	67,643,354
INGRESO RECURSOS FINANCIEROS	1,800,000	-	-	-	1,800,000	-	-	-	-	-
INGRESOS POR INVERSIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ENTRADAS</b>	<b>20,623,151</b>	<b>18,827,395</b>	<b>12,762,897</b>	<b>13,401,042</b>	<b>65,614,485</b>	<b>19,952,540</b>	<b>19,957,039</b>	<b>13,528,671</b>	<b>14,205,104</b>	<b>67,643,354</b>
GASTOS OPERATIVOS	19,550,458	18,932,124	9,025,516	11,746,079	59,254,177	20,731,382	20,082,294	9,574,010	12,441,930	62,829,616
GASTOS FINANCIEROS	111,811	136,113	128,916	114,781	491,620	302,042	94,450	89,836	74,816	561,144
ADQUISICION INVERSIONES	500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000	500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000
PAGO PRESTAMOS	60,000	135,000	135,000	135,000	465,000	135,000	135,000	135,000	135,000	540,000
PAGO MERCADO DE VALORES	407,500	215,000	515,000	215,000	1,352,500	465,000	87,500	537,500	87,500	1,177,500
<b>TOTAL SALIDAS</b>	<b>20,629,769</b>	<b>19,918,236</b>	<b>10,304,432</b>	<b>12,710,860</b>	<b>63,563,297</b>	<b>22,133,424</b>	<b>20,899,244</b>	<b>10,836,346</b>	<b>13,239,245</b>	<b>67,108,260</b>
<b>CAJA GENERADA</b>	<b>(6,618)</b>	<b>(1,090,841)</b>	<b>2,458,465</b>	<b>690,182</b>	<b>2,051,188</b>	<b>(2,180,884)</b>	<b>(942,205)</b>	<b>2,692,325</b>	<b>965,859</b>	<b>535,094</b>
CAJA INICIAL	7,420,477	7,413,859	6,323,018	8,781,483	7,420,477	9,471,664	7,290,780	6,348,575	9,040,900	9,471,664
CAJA FINAL	7,413,859	6,323,018	8,781,483	9,471,664	9,471,664	7,290,780	6,348,575	9,040,900	10,006,758	10,006,758

\* Proyectado  
Elaborado por: ACCIVAL  
Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

FLUJO DE CAJA	2022*				2023*					
	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL	TRI-I	TRI-II	TRI-III	TRI-IV	TOTAL
COBRANZAS	20,206,527	18,597,393	15,136,660	14,338,635	68,279,214	20,610,657	19,009,071	15,399,662	14,625,408	69,644,799
INGRESO RECURSOS FINANCIEROS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
INGRESOS POR INVERSIONES	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ENTRADAS</b>	<b>20,206,527</b>	<b>18,597,393</b>	<b>15,136,660</b>	<b>14,338,635</b>	<b>68,279,214</b>	<b>20,610,657</b>	<b>19,009,071</b>	<b>15,399,662</b>	<b>14,625,408</b>	<b>69,644,799</b>
GASTOS OPERATIVOS	21,604,024	20,842,066	9,951,574	12,944,663	65,342,327	22,065,982	21,267,915	10,152,727	13,232,878	66,719,502
GASTOS FINANCIEROS	70,202	55,181	52,481	37,641	215,505	34,941	20,100	17,400	14,700	87,141
ADQUISICION INVERSIONES	500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000	500,000	500,000	500,000	500,000	2,000,000
PAGO PRESTAMOS	135,000	135,000	135,000	135,000	540,000	135,000	135,000	135,000	135,000	540,000
PAGO MERCADO DE VALORES	537,500	-	525,000	-	1,062,500	525,000	-	-	-	525,000
<b>TOTAL SALIDAS</b>	<b>22,846,726</b>	<b>21,532,247</b>	<b>11,164,055</b>	<b>13,617,304</b>	<b>69,160,331</b>	<b>23,260,923</b>	<b>21,923,015</b>	<b>10,805,127</b>	<b>13,882,578</b>	<b>69,871,643</b>
<b>CAJA GENERADA</b>	<b>(2,640,199)</b>	<b>(2,934,854)</b>	<b>3,972,604</b>	<b>721,331</b>	<b>(881,117)</b>	<b>(2,650,265)</b>	<b>(2,913,944)</b>	<b>4,594,535</b>	<b>742,830</b>	<b>(226,844)</b>
CAJA INICIAL	10,006,758	7,366,560	4,431,706	8,404,310	10,006,758	9,125,642	6,475,376	3,561,432	8,155,967	9,125,642
CAJA FINAL	7,366,560	4,431,706	8,404,310	9,125,642	9,125,642	6,475,376	3,561,432	8,155,967	8,898,797	8,898,797

\* Proyectado  
Elaborado por: ACCIVAL  
Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

- e. **Opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.**

La opinión emitida por la compañía auditora externa con respecto a la presentación, revelación y bases de reconocimiento como activos en los estados financieros de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas se encuentra esclarecido en los respectivos informes de auditoría. Esta información se encuentra en el **ANEXO 1** del presente documento.

- f. **DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS PRODUCTIVOS E IMPRODUCTIVOS EXISTENTES A LA FECHA CON INDICACIÓN DE INVERSIONES, ADQUISICIONES Y ENAJENACIONES DE IMPORTANCIA REALIZADAS EN EL ÚLTIMO EJERCICIO ECONÓMICO**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
BALANCES		NIIF	NIIF	NIIF	NIIF	NIIF
		2014	2015	2016	Nov-16	Nov-17
<b>1. ACTIVO</b>		21,430,802	30,389,137	36,588,745	37,321,686	31,046,718
<b>ACTIVO PRODUCTIVO</b>		13,653,987	23,768,359	26,332,929	24,367,496	21,760,671
1.1.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		844,577	6,699,324	7,453,236	8,685,103	294,928
1.1.2. ACTIVOS FINANCIEROS		12,637,740	16,152,398	18,543,721	7,866,371	14,894,019
1.1.3. INVENTARIOS		171,670	916,637	335,972	7,816,022	6,571,724
<b>ACTIVO IMPRODUCTIVO</b>		7,776,815	6,620,778	10,255,816	12,954,190	9,286,046
1.1.4. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		2,876,908	886,109	1,571,986	4,479,649	3,499,603
1.1.5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		1,463,692	656,172	536,512	667,014	992,704
1.1.6. ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISC		-	-	785,770	467,240	219,553
1.2.1. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		1,076,609	2,097,390	2,594,329	2,505,793	2,479,546
1.2.2. PROPIEDADES DE INVERSIÓN		1,399,737	1,341,756	1,669,153	1,733,913	1,628,097
1.2.4. ACTIVO INTANGIBLE		6,500	6,500	4,333	6,500	-
1.2.6. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		543,497	-	-	-	-
1.2.8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		409,872	1,632,851	3,093,732	3,094,082	466,544

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

### Inversiones

A continuación se presentan las principales inversiones realizadas en el último ejercicio económico:

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.		
	Nov-16	Nov-17
<b><u>Inversiones</u></b>		
Derechos Fiduciarios Cartera Mallorca	1,560,947	-
Inversión Fideicomiso Mallorca	712,000	-
Inversión Fideicomiso Bosques Ceibos	368,634	-
Inversion Seguros Colon	452,500	452,500
Acciones Energias del Pacífico	-	14,084
<b>TOTAL</b>	<b>3,094,082</b>	<b>466,584</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

### Enajenaciones

En el último ejercicio se realizo la enajenación de un departamento ubicado en Salinas provincia de Santa Elena por un valor de USD 105.816 dólares.

6. **DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA EMISORA**



Yo, Hernán Neptalí Molina Saldaña, en mi calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Compañía CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., declaro bajo juramento que la información contenida en este Prospecto de Oferta Pública es fidedigna, real y completa y que seré penal y civilmente responsable por cualquier falsedad u omisión en este Prospecto, eximiendo tanto a la autoridad como a los estructuradores de cualquier responsabilidad en tal sentido.

Por: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A



Hernán Neptalí Molina Saldaña  
GERENTE GENERAL - REPRESENTANTE LEGAL  
CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Dirección: Edificio Sky Building, Piso 6 ofc. 612  
Teléfonos: 044607500 - 044607501 \* Guayaquil - Ecuador \*

WWW.CONSTRUDIPRO.COM

7. **DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL EMISOR EN LA QUE DETALLE LOS ACTIVOS LIBRES DE GRAVÁMENES**

La Declaración bajo Juramento otorgada ante Notario Público por el Representante Legal del Emisor en la que detalla los activos libres de gravamen se encuentra en el **ANEXO 3** del presente documento.

## 8. MONTO DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES CON GARANTÍA GENERAL

El MONTO A EMITIR de la presente EMISIÓN DE OBLIGACIONES CON GARANTÍA GENERAL es de USD 5'000,000.00 (Cinco millones de Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100).

### a. MONTO MÁXIMO POSIBLE DE EMITIR

El monto máximo que el EMISOR podría emitir es de USD 21'477.913 (Veintiún millones cuatrocientos setenta y siete mil novecientos trece dólares de los Estados Unidos de Norteamérica con 00/100) amparado en el Artículo 13, de la Sección I, del Capítulo III de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, que establece que:

El cálculo referido en este artículo deberá constar en una certificación suscrita por el representante legal del emisor, que se insertará en el prospecto de oferta pública. La relación porcentual del 80% establecida en este artículo deberá mantenerse hasta la total redención de las obligaciones, respecto del monto de las obligaciones en circulación. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.		
MONTO MÁXIMO A EMITIR AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017		
(A)	ACTIVO TOTAL	31,046,718
(B)	ACTIVO TOTAL GRAVADO	1,631,955
(C)	ACTIVOS DIFERIDOS O IMPUESTOS DIFERIDOS	-
(D)	ACTIVOS EN LITIGIO	-
(E)	MONTO DE LAS IMPUGNACIONES TRIBUTARIAS	-
(F)	MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	1,250,603
(G)	MONTO NO REDIMIDO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS FUTUROS DE FONDOS DE BIENES QUE SE ESPERA QUE EXISTAN EN LOS QUE EL EMISOR HAYA ACTUADO COMO ORIGINADOR	-
(H)	LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DEL EMISOR PROVENIENTES DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS QUE TENGAN POR OBJETO GARANTIZAR OBLIGACIONES PROPIAS O DE TERCEROS	1,316,769
(I)	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PROVENIENTES DE LA NEGOCIACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS A CUALQUIER TÍTULO, EN LOS CUALES EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTE COMPUESTO POR BIENES GRAVADOS	-
(J)	SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL REGISTRO ESPECIAL PARA VALORES NO INSCRITOS - REVNI	-
(K)	LAS INVERSIONES EN ACCIONES EN COMPAÑÍAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE NO COTICEN EN BOLSA O EN MERCADOS REGULADOS Y ESTÉN VINCULADAS CON EMISOR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS	-
SALDO DESPUÉS DE DEDUCCIONES = (A)-(B)-(C)-(D)-(E)-(F)-(G)-(H)-(I)-(J)-(K)		26,847,391
MONTO MÁXIMO A EMITIR = SALDO DESPUÉS DEDUCCIONES X 80%		21,477,913
MONTO A EMITIR (EMISIÓN OBLIGACIONES)		5,000,000
MONTO A EMITIR / SALDO DESPUÉS DEDUCCIONES		18.62%
MONTO A EMITIR / MONTO MÁXIMO A EMITIR		23.28%

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

El CUADRO DE MONTO MÁXIMO A EMITIR suscrito por el Gerente General se encuentra en el **ANEXO 2** del presente documento.

9. **PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN DE LOS VALORES EN CIRCULACIÓN DE LOS PROCESOS DE TITULARIZACIÓN Y DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO Y CORTO PLAZO, DE UN MISMO ORIGINADOR Y/O EMISOR SOBRE EL PATRIMONIO**

La presente Emisión de Obligaciones a Largo Plazo por USD 5.000.000 millones, se encuentra dentro de los límites establecidos en el artículo 9, Capítulo I, Título III, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

<b>CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.</b>	
<b>PATRIMONIO AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017</b>	<b>4,396,802</b>
MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	1,250,603
EMISIÓN DE OBLIGACIONES POR EMITIRSE	5,000,000
<b>TOTAL VALORES MONTO NO REDIMIDO Y POR EMITIRSE</b>	<b>6,250,603</b>
<b>TOTAL VALORES MONTO NO REDIMIDO Y POR EMITIRSE / PATRIMONIO AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017</b>	<b>142.16%</b>

*Elaborado por:* ACCIVAL

*Fuente:* CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Accival

# **ANEXO 1**

**Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2014**



INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2014

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultado Integral	4
Estados de Cambios en el Patrimonio	5
Estados de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.**

### **Introducción**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP

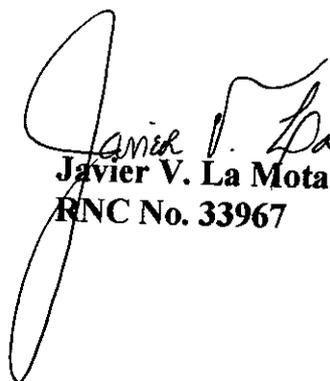
**AUDITGROUP**

*Audítores y Consultores*

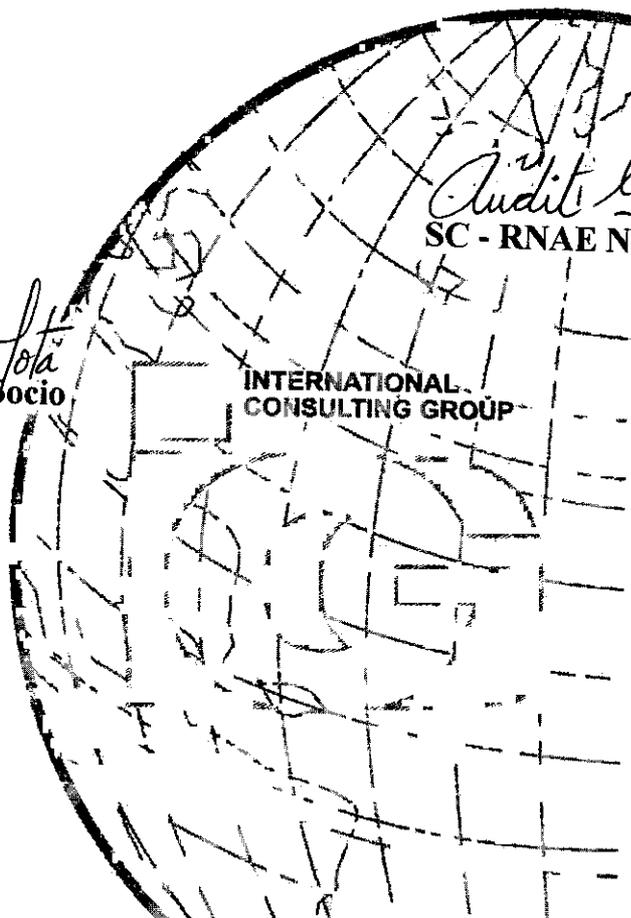
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., al 31 de Diciembre del 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

  
Javier V. La Mota - Socio  
RNC No. 33967

2 de Abril del 2015



*Audit Group*  
SC - RNAE No. 640

INTERNATIONAL  
CONSULTING GROUP

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en bancos (Nota 3)	844,577	1,094,425
Inversiones financieras (Nota 4)	407,622	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	15,035,291	4,937,547
Cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	71,735	443,916
Inventarios	171,670	-
Activos por impuestos corrientes (Nota 13)	1,463,692	1,580,802
<b>Total activos corrientes</b>	<b>17,994,587</b>	<b>8,056,690</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Inversiones financieras (Nota 4)	543,497	-
Propiedades y equipos, neto (Nota 7)	1,076,609	1,236,691
Propiedad de inversión (Nota 8)	1,399,737	352,060
Activos intangibles	6,500	-
Otros activos (Nota 9)	409,872	90,000
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>3,436,215</b>	<b>1,678,751</b>
<b>Total activos</b>	<b>21,430,802</b>	<b>9,735,441</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Préstamos (Nota 10)	1,243,751	1,541,891
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 11)	13,544,992	5,819,783
Obligación por beneficios definidos (Nota 12)	585,070	332,949
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	1,059,557	78,878
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 13)	198,906	176,719
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>16,632,276</b>	<b>7,950,220</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Préstamos (Nota 10)	-	2,215
Obligación por beneficios definidos (Nota 12)	87,952	58,033
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	1,814,200	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>1,902,152</b>	<b>60,248</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>18,534,428</b>	<b>8,010,468</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado (Nota 15)	1,200,000	1,800
Aportes para futuro aumento de capital (Nota 15)	400,416	477,607
Reserva legal	124,557	47,937
Utilidades retenidas:		
Resultados acumulados	1,171,401	1,197,629
<b>Total patrimonio</b>	<b>2,896,374</b>	<b>1,724,973</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>21,430,802</b>	<b>9,735,441</b>

Arq. Hernán Molina,  
Gerente General

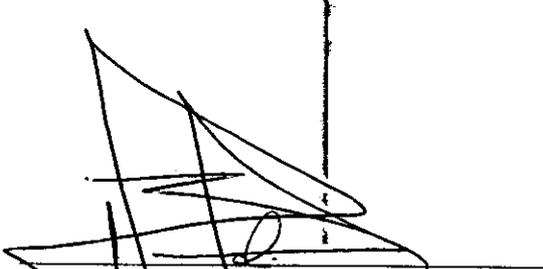
Ver nota adjunta

Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Por obras	55,593,593	44,086,090
Por servicios	4,112,196	2,068,436
Costos de venta	(55,445,006)	(42,741,198)
	4,260,783	3,413,328
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 16)</i>	(2,445,823)	(2,143,818)
Costos financieros	(666,398)	(345,741)
Otros ingresos	442,454	223,663
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,591,016	1,147,432
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 13)</i>	(419,615)	(381,237)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	1,171,401	766,195

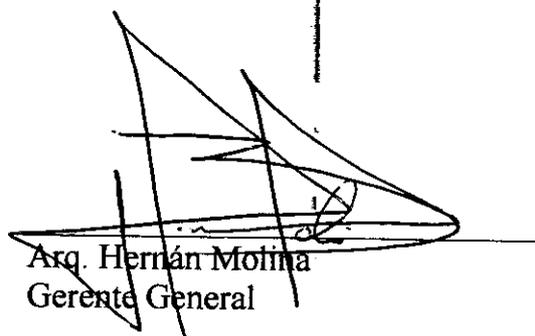
  
Arq. Hernán Molina  
Gerente General

*Ver nota adjunta*

  
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Utilidades Retenidas		Total
				Ajuste de Primera Adopción de las NIIF	Resultados Acumulados	
	(US Dólares)					
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	1,800	1,089,706	-	(350)	479,621	1,570,777
Reversión de aportes de accionistas (Nota 15)	-	(612,099)	-	-	-	(612,099)
Apropiación	-	-	47,937	-	(47,937)	-
Compensación	-	-	-	350	(350)	-
Otros	-	-	-	-	100	100
Utilidad neta del año, 2013	-	-	-	-	766,195	766,195
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	1,800	477,607	47,937	-	1,197,629	1,724,973
Aumento de capital (Nota 15)	1,198,200	(77,191)	-	-	(1,121,009)	-
Apropiación	-	-	76,620	-	(76,620)	-
Utilidad neta del año, 2014	-	-	-	-	1,171,401	1,171,401
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	1,200,000	400,416	124,557	-	1,171,401	2,896,374

  
Arq. Hernán Molina  
Gerente General

  
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Ver nota adjunta

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	2014	2013
	(US Dólares)	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	48,528,637	45,003,170
Pagado a proveedores y empleados	(45,514,475)	(48,193,309)
Efectivo generado (utilizado) por las operaciones	3,014,162	(3,190,139)
Intereses pagados	(666,398)	(345,741)
Impuesto a la renta pagado	(419,615)	(381,237)
Otros ingresos netos	442,454	223,663
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>2,370,603</b>	<b>(3,693,454)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
(Aumento) disminución de inversiones financieras	(951,119)	112,632
Aumento de propiedades y equipos	(1,428)	(712,281)
Venta de propiedades y equipos	-	162,650
Aumento en propiedades de inversión	(1,047,677)	-
Aumento en otros activos	(319,872)	(55,000)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(2,320,096)</b>	<b>(491,999)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Sobregiro bancario	38,247	(266,287)
(Disminución) aumento en préstamos a corto y largo plazo	(338,602)	1,536,176
Aportes para aumento de capital	-	(612,099)
Otros	-	100
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(300,355)</b>	<b>657,890</b>
Disminución neto en efectivo en bancos	(249,848)	(3,527,563)
Efectivo en bancos al principio del año	1,094,425	4,621,988
Efectivo en bancos al final del año (Nota 3)	844,577	1,094,425
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	1,171,401	766,195
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	497,646	327,326
Reversión de beneficios definidos	(12,375)	(10,554)
Provisión de beneficios definidos	42,294	37,903
Depreciación de propiedades y equipos	161,510	167,280
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(10,595,390)	(518,276)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas	372,181	(231,705)
Aumento en inventarios	(171,670)	-
Aumento en activos intangibles	(6,500)	-
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes	117,110	(1,036,655)
Aumento (disminución) en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	7,725,209	(3,363,619)
Aumento en obligación por beneficios definidos	252,121	179,589
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas	2,794,879	(36,422)
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	22,187	25,574
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>2,370,603</b>	<b>(3,693,454)</b>

Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ver nota adjunta

Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el diseño, planificación, supervisión, fiscalización y construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 23 de Febrero del 2005 con el nombre de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 80 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 6 de Abril del 2005. La Compañía comenzó a operar en el 2012.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, Av. Miguel H. Alcívar y Teodoro Alvarado Ed. Plaza Center 7mo. Piso.

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantenía 1.600 y 928 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 27 de Marzo del 2015 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4.16%

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### Base de Preparación y Presentación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2014.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

#### Instrumentos Financieros

##### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

# Constru ctora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Activos Financieros (continuación)*

La Compa a dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compa a clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en caja y bancos, incluyen el efectivo en caja y depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Las inversiones financieras se clasifican en activo corriente, excepto aquellos con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como activo no corriente.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ejecución de obras, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Las cuentas por cobrar a compa as relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

##### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen interés; o cuando los términos no incluyen intereses pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compa a da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compa a.

La Compa a tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Pasivos Financieros (continuación)*

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos, generados por fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.
- Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y no genera interés.
- Los préstamos se clasifica en pasivo corriente, excepto aquellas con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como pasivo no corriente.

##### *Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

#### **Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

#### **Propiedades y Equipos**

Los elementos de propiedades y equipos se miden a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Propiedades y Equipos (continuación)

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

#### Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión incluyen edificios mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas, se registrará al costo menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a resultados en el momento que son incurridos.

#### Activos Intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Como parte de los activos intangibles se reconocen las licencias de los programas de cómputo adquiridas que se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo específico. Estos costos se amortizan en 3 años.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

#### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta está constituido por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

##### *Impuesto Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el 2014 y 2013, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

##### *Impuesto Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)

##### *Impuesto Diferido (continuación)*

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

##### **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

#### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos**

##### *Beneficios a Empleados a Corto Plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)

###### *Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

###### *Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio*

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita ante el inspector de trabajo, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos

La Compañía opera principalmente con contratos a precios fijos, si el resultado de un contrato puede ser medido de manera fiable, los ingresos asociados con el contrato de construcción se reconocen con base al avance de las actividades del contrato al final de cada periodo (método de porcentaje de terminación).

El resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando: (i) el ingreso total del contrato puede ser medido de forma fiable, (ii) es probable que los beneficios económicos asociados con el contrato fluyan a la Compañía, (iii) los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, y (iv) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable, por lo que los costos reales incurridos del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas.

Cuando el resultado de una construcción no puede ser medido de forma fiable (principalmente durante las primeras etapas de un contrato), los ingresos del contrato sólo se reconocen en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos.

Al aplicar el método del porcentaje de terminación, los ingresos reconocidos (como se definen a continuación) corresponden al total de los ingresos del contrato multiplicado por la tasa de terminación real basada en el porcentaje del total de los costos (como se definen a continuación) incurridos a la fecha, frente a los costos estimados totales a incurrir por el contrato.

##### *Los Ingresos del Contrato*

Los ingresos del contrato corresponden al importe inicial del ingreso acordado en el contrato y cualquier variación de las actividades acordadas, reclamaciones y pago de incentivos en la medida en que es probable que los ingresos asociados se realicen, y se puedan medir de una manera fiable. Los ingresos facturados por los cuales aún no se ha prestado el servicio de construcción correspondiente se reconocen como ingreso diferido.

##### *Los Costos del Contrato*

Los costos del contrato incluyen todos aquellos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato específico incluyen: costos de los sitios de trabajo (incluida la supervisión de la obra), costos de los materiales utilizados en la construcción; los costos de diseño y asistencia técnica que se relaciona directamente con el contrato.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

#### Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

#### Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

#### Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

##### *Provisión para Cuentas Dudosas*

Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

##### *Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos*

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

##### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

*Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos (continuación)*

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	<b>Años de Vida Útil Estimada</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Edificios	50	50
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	5

*Vida Útil de Propiedades de Inversión*

La depreciación es reconocida en resultados en base a la vida útil estimada de cada partida de propiedades de inversión. La vida útil estimada para los periodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<b>Años de Vida Útil Estimada</b>
Propiedades de inversión	50

*Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

##### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

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

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	6.49	6.49
Tasa esperada del incremento salarial	3.50	3.50
Tasa de incremento de pensiones	4.50	4.50
Tasa de rotación base : SOA 2003 Salaried Workers		
Tabla de mortalidad base (CSO 1980 – HM)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

#### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo cambios en el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero y las ganancias y pérdidas derivadas de la medición de ciertos activos financieros), según lo requerido por las NIIF. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 no ha habido otros resultados integrales.

#### Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### Normas Internacionales en Vigencia

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas en el año anterior. A partir del 1 de Enero del 2014, entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales:

NIIF	Título	
NIC 32 - Compensación de activos y pasivos financieros		1 de Enero del 2014
NIC 39 - Enmienda - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición - Novación de Derivados y Continuación de la contabilidad de coberturas		1 de Enero del 2014
NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 - Enmiendas - Entidades de inversión		1 de Enero del 2014
NIC 36 - Deterioro del valor de los activos - Importe recuperable de activos no financieros		1 de Enero del 2014
NIIF 13 - Enmienda - Cuentas comerciales por cobrar y pagar a corto plazo		1 de Enero del 2014
NIIF 1 - Enmienda - Concepto de NIIF vigentes		1 de Enero del 2014
CINIIF 21 - Gravámenes		1 de Enero del 2014

Estas Normas no han generado efecto significativo en los presentes estados financieros.

Otras normas, interpretaciones o modificaciones emitidas pero que aún no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro, se resumen como sigue:

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Normas Internacionales en Vigencia (continuación)

NIIF	Título	
NIC 16 y la NIC 38 - Enmienda - Aclaración de los métodos aceptados de depreciación y amortización		1 de Enero del 2016
NIC 16 y la NIC 41 - Enmienda - Agricultura: Plantas productoras		1 de Enero del 2016
NIC 27 - Método de la participación en los estados financieros individuales		1 de Enero del 2016
NIIF 11 - Enmienda - Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas		1 de Enero del 2016
NIIF 14 - Cuentas de diferimiento de actividades reguladas		1 de Enero del 2016
NIIF 15 - Ingreso de contratos con clientes. Sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31		1 de Enero del 2017
NIIF 9 - Instrumentos financieros		1 de Enero del 2018

### 3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	844,577	1,094,425
	<b>844,577</b>	<b>1,094,425</b>

### 4. Inversiones Financieras

Las inversiones financieras consistan de lo siguiente:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Notas promisorias emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, con un interés del 6% y con vencimientos hasta Agosto del 2016.	951,119	-
	<b>951,119</b>	<b>-</b>
Clasificación:		
Corriente	407,622	-
No corriente	543,497	-
	<b>951,119</b>	<b>-</b>

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	12,498,159	3,925,241
Provisión para cuentas dudosas	(816,822)	(327,236)
	<u>11,681,337</u>	<u>3,598,005</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	2,876,908	962,261
Empleados	97,871	86,899
Otras	379,175	290,382
Total	<u>15,035,291</u>	<u>4,937,547</u>

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 30 días y sin interés.

Anticipos a proveedores representan anticipos entregados para compra de bienes y servicios a liquidarse en el primer semestre del próximo año.

Al 31 de Diciembre del 2014, obras por facturar representan los avances de obra que están pendiente de facturar por parte de la Compañía hasta que se apruebe las planillas por parte del fiscalizador.

Las cuentas por cobrar a empleados representan préstamos y anticipos que se liquidan en el plazo de un año y sin interés.

Las otras cuentas por cobrar incluyen principalmente préstamos a terceros que se liquidan en el plazo de un año y no genera interés.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre estos saldos ni tiene el derecho de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

Los movimientos de la cuenta "provisión para cuentas dudosas" fueron como sigue:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	(327,236)	-
Provisión con cargo a resultados	(497,646)	(327,236)
Castigos	8,060	-
Saldo al final del año	<u>(816,822)</u>	<u>(327,236)</u>

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	6,969,409	1,634,607
Vencidos:		
31 - 60	997,357	893,894
61 - 180	1,596,929	1,103,936
181 - 360	2,934,464	292,804
	<u>12,498,159</u>	<u>3,925,241</u>

### 6. Partes Relacionadas

#### Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar a partes y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2014	2013
			<i>(US Dólares)</i>	
Por cobrar:				
Construdipro Constanti	Relacionada	Ecuador	16,735	232,155
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	25,000	211,761
Alteconsa S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	-
Infinity Company S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	-
			<u>71,735</u>	<u>443,916</u>
Por pagar:				
Vicson S. A.	Relacionada	Ecuador	1,049,105	-
Estruplan S. A.	Relacionada	Ecuador	10,452	-
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	1,814,200	-
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	-	78,878
			<u>2,873,757</u>	<u>78,878</u>
Clasificación:				
Corriente			1,059,557	78,878
No corriente			1,814,200	-
			<u>2,873,757</u>	<u>78,878</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 6. Partes Relacionadas (continuación)

#### Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas (continuación)

Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas representan principalmente préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2014 y 2013 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Avance de obra	753,405	-
Prestación de servicios por dirección técnica	1,405,186	-

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones son equivalentes a las efectuadas a terceros.

#### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

#### Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Gerencia. Durante los años 2014 y 2013, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	98,027	18,000
Beneficios definidos	4,257	4,067
	<u>102,284</u>	<u>22,067</u>

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 7. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	1,426,799	1,425,371
Depreciación acumulada y deterioro	(350,190)	(188,680)
	<b>1,076,609</b>	<b>1,236,691</b>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>					
<b>Costo o valuación:</b>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	28,033	355,524	588,714	80,240	175,289	1,227,800
Adiciones	-	246,111	-	-	466,170	712,281
Venta	-	(105,950)	-	-	(56,700)	(162,650)
Transferencia a propiedad de inversión	-	(352,060)	-	-	-	(352,060)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	<b>28,033</b>	<b>143,625</b>	<b>588,714</b>	<b>80,240</b>	<b>584,759</b>	<b>1,425,371</b>
Adiciones	-	1,428	-	-	-	1,428
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	<b>28,033</b>	<b>145,053</b>	<b>588,714</b>	<b>80,240</b>	<b>584,759</b>	<b>1,426,799</b>
<b>Depreciación acumulada y deterioro:</b>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	-	(10,088)	(4,490)	(4,680)	(2,142)	(21,400)
Gastos por depreciación	-	(20,533)	(80,997)	(8,024)	(57,726)	(167,280)
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	-	<b>(30,621)</b>	<b>(85,487)</b>	<b>(12,704)</b>	<b>(59,868)</b>	<b>(188,680)</b>
Gastos por depreciación	-	(7,253)	(86,610)	(8,024)	(59,623)	(161,510)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	-	<b>(37,874)</b>	<b>(172,097)</b>	<b>(20,728)</b>	<b>(119,491)</b>	<b>(350,190)</b>
Saldos netos al 31 de Diciembre del 2013	<b>28,033</b>	<b>113,004</b>	<b>503,227</b>	<b>67,536</b>	<b>524,891</b>	<b>1,236,691</b>
Saldos netos al 31 de Diciembre del 2014	<b>28,033</b>	<b>107,179</b>	<b>416,617</b>	<b>59,512</b>	<b>465,268</b>	<b>1,076,609</b>

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, existen propiedades y equipos asignados en garantías que garantizan contratos de obra por US\$351,660.

### 8. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión incluyen edificios mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas.

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Propiedades de inversión	1,399,737	352,060
	<b>1,399,737</b>	<b>352,060</b>

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 9. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Fideicomiso Bosque de los Ceibos	-	90,000
Fideicomiso Mercantil Aerocity I	409,872	-
	<b>409,872</b>	<b>90,000</b>

Al 31 de Diciembre del 2014, Fideicomiso Mercantil Aerocity I, representa aporte al fideicomiso sin fecha de vencimiento y sin interés.

### 10. Préstamos

Resumen de acuerdos de los préstamos:

	31 de Diciembre	
	2014	2013
	(US Dólares)	
Sobregiro	40,189	1,942
Préstamos bancarios	1,203,562	1,542,164
	<b>1,243,751</b>	<b>1,544,106</b>
Clasificación:		
Corriente	1,243,751	1,541,891
No corriente	-	2,215
	<b>1,243,751</b>	<b>1,544,106</b>

Resumen de acuerdos de los préstamos:

Acreedor	Tipo de préstamos	Tipo de amortización	Tasa efectiva		Tasa nominal		Plazo hasta	31 Diciembre	
			2014	2013	2014	2013		2014	2013
								(US Dólares)	
<b>Préstamos bancarios:</b>									
Banco del Pichincha S. A.	Sobre firma	Mensual	11.79%		11.20%	Enero 2015	2,281	27,320	
Banco del Pichincha S. A.	Sobre firma	Mensual	11.79%		11.20%	Abril 2014	-	700,000	
Banco del Pichincha S. A.	Sobre firma	Mensual	8.16%		-	Marzo 2015	700,000	-	
Banco Internacional S. A.	Sobre firma	Mensual	9.76%		9.76%	Abril 2014	-	314,844	
Banco Internacional S. A.	Sobre firma	Mensual	10.21%		9.76%	Sept. 2014	-	500,000	
Banco Internacional S. A.	Sobre firma	Mensual	9.76%		-	Junio 2015	501,281	-	
							<b>1,203,562</b>	<b>1,542,164</b>	

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
 Notas a los Estados Financieros (continuación)

**10. Préstamos (continuación)**

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
2015	-	2,215
	<u>-</u>	<u>2,215</u>

**11. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	4,942,637	5,566,325
Anticipo de clientes	8,565,061	115,779
Otras	37,294	137,679
	<u>13,544,992</u>	<u>5,819,783</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios con plazo de hasta 30 días y sin interés.

Las cuentas por pagar anticipos de clientes representan anticipos recibidos de clientes para el desarrollo de las obras contratadas, las que se liquidan con la entrega de planillas, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

**12. Obligación por Beneficios Definidos**

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	304,302	130,634
Participación de trabajadores	280,768	202,315
	<u>585,070</u>	<u>332,949</u>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	6,616	6,616
Bonificación por desahucio - beneficios por terminación	81,336	51,417
	<u>87,952</u>	<u>58,033</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**12. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)**

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	<b>Beneficios Sociales</b>	<b>Participación de Trabajadores</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	49,112	104,248
Provisiones	811,348	202,315
Pagos	<u>(729,826)</u>	<u>(104,248)</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	130,634	202,315
Provisiones	1,524,623	280,768
Pagos	<u>(1,350,955)</u>	<u>(202,315)</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	<u>304,302</u>	<u>280,768</u>

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

	<b>Jubilación Patronal</b>	<b>Bonificación por Desahucio</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	17,170	13,514
Provisiones	-	37,903
Reversión	<u>(10,554)</u>	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	6,616	51,417
Provisiones	-	42,294
Reversión	<u>-</u>	<u>(12,375)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	<u>6,616</u>	<u>81,336</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, por un actuario independiente.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 13. Impuestos

#### Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<b>294,083</b>	124,877
Impuesto al valor agregado	<b>1,169,609</b>	1,455,925
	<b>1,463,692</b>	<b>1,580,802</b>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	<b>119,520</b>	94,388
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<b>79,386</b>	82,331
	<b>198,906</b>	<b>176,719</b>

Los movimientos de la cuenta "impuesto a la renta por pagar" por los años terminados el 31 de Diciembre del 2014 y 2013 fueron como sigue:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	47,974
Provisión con cargo a resultados	<b>419,615</b>	380,258
Pagos	<b>(419,615)</b>	(428,232)
Saldo al final del año	-	-

#### Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	<b>419,615</b>	380,258
Gasto del impuesto diferido relacionado con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
	<b>419,615</b>	<b>380,258</b>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	1,591,016	1,146,453
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Gastos no deducibles	795,536	581,991
Utilidad grabable	<u>2,386,552</u>	<u>1,728,444</u>
Utilidad a reinvertir	1,054,261	-
Tasa de impuesto	12%	-
Impuesto a la renta	<u>126,511</u>	-
Utilidades no reinvertidas	1,332,291	1,728,444
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>293,104</u>	<u>380,258</u>
Impuesto a la renta por pagar	419,615	380,258
Anticipo de Impuesto a la Renta	(291,130)	(43,096)
Retenciones en la fuente	<u>(128,485)</u>	<u>(337,162)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 22% del resto de las utilidades sobre la base imponible.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 13. Impuestos (continuación)

#### Impuesto a la Renta (continuación)

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos

#### Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 405 del 29 de Diciembre del 2014, se expidió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante la cual se reformó el Código Tributario, la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y otros, los principales cambios son los siguientes:

##### *Código Tributario:*

##### *Plazos para Pago de Compensaciones o Facilidades de Pago*

Se amplían los plazos para el pago de las compensaciones o facilidades de pago a veinte y cuatro meses y para los casos especiales hasta cuatro años.

##### *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno:*

- *Impuesto a la Renta*

Para el cálculo del impuesto a la renta se agregó y reformó los ingresos de fuente ecuatoriana, exenciones y deducciones.

- *Determinación de la Utilidad en la Enajenación de Acciones u Otros Derechos Representativos de Capital*

- . El ingreso gravable corresponderá al valor real de la enajenación.
- . El costo deducible será el valor nominal, el valor de adquisición, o el valor patrimonial proporcional de las acciones u otros derechos representativos de capital, según corresponda, de acuerdo con la técnica financiera aplicable para su valoración.
- . También serán deducibles los gastos directamente relacionados con la enajenación.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**13. Impuestos (continuación)**

**Reformas Tributarias (continuación)**

*Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):*

• *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades*

- La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.
- Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento

• *Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades (continuación)*

- Aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- Los préstamos a socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, o partes relacionadas préstamos no comerciales de una sociedad, se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación.

• *Anticipo de Impuesto a la Renta para Sociedades*

El valor del revalúo efectuado a activos, no se considerarán para efectuar el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.

• *Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta*

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades a beneficiarios efectivos que sean residentes fiscales en el Ecuador y la sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición societaria se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre dichos dividendos y utilidades conforme a las disposiciones de la ley.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 13. Impuestos (continuación)

#### Reformas Tributarias (continuación)

##### *Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación):*

- *Impuesto al Valor Agregado*

- Cuando la estructura de negocio del sujeto pasivo incluya la fabricación, distribución y comercialización de bienes gravados con ICE, para el cálculo del precio ex fábrica, se excluirá la utilidad marginada de la empresa.
- El precio ex aduana considerará el valor en aduana de los bienes, las tasas y fondos recaudados por la autoridad nacional de aduanas y los demás rubros que se incluyen en el precio ex fábrica.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 407 del 31 de Diciembre del 2014, se expidió Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI), los principales cambios son los siguientes:

- *Partes Relacionadas – Proporción de Transacciones*

La relación de vinculación por la proporción de transacciones que correspondan al 50% o más de las ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones a un solo proveedor o cliente, debe ser notificada por el SRI al contribuyente, para lo cual podrá demostrarse que no existe vinculación por dirección, administración, control o capital.

- *Impuestos Diferidos*

Se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos, de acuerdo con las condiciones establecidas en el Reglamento, únicamente en los siguientes casos:

- Pérdidas por deterioro del ajuste realizado para alcanzar el valor neto de realización del inventario.
- Pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- Depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- Deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente.
- Provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- Gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

##### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

- *Impuestos Diferidos (continuación)*

- Ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos.
- Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria.
- Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.

- *Anticipo de Impuesto a la Renta*

- El Anticipo de Impuesto a la Renta para las personas naturales que sean accionistas, partícipes, socios u otros titulares o beneficiarios de derechos representativos de capital será igual al 50% del impuesto a la renta causado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo, y menos el crédito tributario por el impuesto pagado por la sociedad que distribuya dividendos, hasta los límites establecidos para el mismo.

- *Anticipo de Impuesto a la Renta (continuación)*

- Se entenderá como actividades similares a las de comisión, a las de distribución al por mayor de bienes o servicios en las que el fabricante o quien le anteceda en la cadena de comercialización, reconozca a sus intermediarios un importe, margen o descuento en el valor de la comercialización por estipulaciones contractuales. El procedimiento de aplicación se establecerá mediante resolución.
- Las sociedades que tengan ingresos de actividades de desarrollo de proyectos inmobiliarios, no considerarán en el cálculo el valor de los terrenos sobre el cual se desarrolle el proyecto.

- *Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta*

- Serán objeto de retención en la fuente los rendimientos por depósitos a plazo fijo, de un año o más, pagados por las instituciones financieras nacionales a sociedades, así como los rendimientos obtenidos por sociedades por las inversiones en títulos valores en renta fija, de plazo de un año o más, que se negocien a través de las bolsas de valores del país.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

###### • *Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta (continuación)*

También se efectuará retención si los beneficiarios son personas naturales residentes en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

- En caso de que la distribución de dividendos, utilidades o beneficios se realice, directamente o mediante intermediarios, a personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades residentes fiscales o establecidas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, se deberá efectuar la respectiva retención en la fuente, atendiendo a los porcentajes establecidos por el SRI mediante resolución de carácter general.
- Los dividendos se deberán considerar dentro de la renta global en el ejercicio de la distribución, independientemente de la obligación de llevar contabilidad.
- Para que la retención de dividendos o utilidades distribuidos indirectamente a una persona natural residente en el Ecuador y el impuesto correspondiente pagado por la sociedad puedan ser utilizados por dicha persona natural como crédito tributario, ésta deberá demostrar, en su solicitud de pago en exceso, la sustancia económica de la intervención de los intermediarios que no son los beneficiarios efectivos del ingreso.

###### • *Impuesto al Valor Agregado*

- Los contribuyentes especiales deberán aplicar la retención en la fuente de IVA, sobre los pagos y adquisiciones efectuadas a otros contribuyentes especiales.
- El exportador habitual de bienes obligado a llevar contabilidad retendrá la totalidad del IVA a todos los contribuyentes, inclusive a los contribuyentes especiales, con ciertas excepciones. Se establecen las características de un exportador habitual.
- Mediante resolución de carácter general, en un plazo de 180 días, el SRI establecerá un procedimiento para el reintegro automático del IVA pagado y retenido por los exportadores o la compensación del crédito tributario por el cual tiene derecho a la devolución del IVA con los valores pagados o generados por el IVA resultante de su actividad.
- En caso de no existir precio de venta al público sugerido o referencial para bienes importados o fabricados, se realizarán los siguiente cálculos para determinar la base imponible:

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

##### *Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

- *Impuesto al Valor Agregado (continuación)*

- Se calculará el ICE inicialmente en base al precio ex aduana o ex fábrica más el 25% de margen mínimo presuntivo.
- Al precio ex aduana o ex fábrica se sumará el ICE calculado en las condiciones del párrafo anterior, así como el IVA correspondiente.
- En caso de que el precio así obtenido conlleve a una tarifa más alta del impuesto, se deberán recalculan el ICE y el IVA.

- *Beneficios Tributarios*

- 150% de Deducción Adicional Tercera Edad y Migrantes, sobre las remuneraciones percibidas durante 2 años a partir del inicio de la relación laboral, en pagos a personas de tercera edad, y migrantes que retornen al país que sean mayores de 40 años.
- 100% de Deducción Adicional de Depreciación. Para efectos de la aplicación de este incentivo, serán aplicables las siguientes reglas:
  - Se considerará como activo fijo a los bienes tangibles de propiedad del contribuyente y que sirven para producir bienes o servicios y que duren más de un ejercicio fiscal completo, adquiridos localmente o importados. Para las definiciones de activos nuevos y productivos se aplicarán aquellas señaladas en el COPCI, para las inversiones nuevas y productivas.
  - El beneficio de depreciación adicional solo corresponderá al costo o gasto del activo sin incluir rubros adicionales por instalación, capacitación, puesta en marcha, intereses, combustible, y otros rubros adicionales de naturaleza independiente a la del activo fijo. Tampoco se considerarán los repuestos del activo, excepto cuando estos se contabilicen como activos fijos, cumpliendo los requisitos fijados en esta norma.

- *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas*

- El plazo de la presunción de ISD para el caso de exportaciones de bienes o servicios generados en el país, cuando las divisas no ingresen al país se modifica de 180 días a 6 meses.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**13. Impuestos (continuación)**

**Reformas Tributarias (continuación)**

*Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

• *Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas (continuación)*

- Se establece como hecho generador del ISD cualquier mecanismo de extinción de obligaciones cuando las operaciones se realicen hacia el exterior.
- En el caso de bienes o servicios, comercializados o prestados en Ecuador, en los cuales su pago o contraprestación se realice hacia el exterior, la base imponible estará constituida por el valor total del bien o servicio, inclusive si el pago se realiza sin la utilización de entidades del sistema financiero o de empresas de Courier. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de alguna exención para el pago del ISD o se encuentre dentro de alguno de los casos de no sujeción previstos en la Ley, el impuesto deberá ser asumido por quien comercialice o preste el bien o servicio.

**Saldos del Impuesto a la Renta Diferido**

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2013	Cargo (abono) al Estado de Resultados	31 de Diciembre del 2014
Activo por impuesto diferido:			
Gastos por beneficios definidos	1,455	-	1,455
	1,455	-	1,455

Los activos por impuestos diferidos no fueron reconocidos respecto de estas partidas debido a que la compañía tiene la incertidumbre en el uso de sus beneficios.

**14. Instrumentos Financieros**

**Gestión de Riesgos Financieros**

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores de locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Instrumentos Financieros (continuación)

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

La Compañía tiene cuentas por cobrar con las relacionadas en el área de la construcción las mismas que están en proceso de negociación de entrega de acciones para así dar por concluidas las mismas.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

##### *Riesgo País*

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

##### *Riesgo de Mercado*

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía.

El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precios, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

##### *Riesgo de Tasa de Interés*

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso e el efectivo y sus equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Instrumentos Financieros (continuación)

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

###### *Riesgo de Liquidez*

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

###### *Riesgo de Crédito*

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

#### 15. Patrimonio

##### *Capital Pagado*

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013, el capital pagado consiste de 1.800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

La estructura accionaria es como sigue:

	Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal			31 de Diciembre	
		2014	2013	2014	2013	Unitario	2014	2013
							<i>(US Dólares)</i>	
Hernán Molina Saldaña	Ecuatoriana	5.00%	60.00%	60.000	1.080	1.00	60,000	1,080
Fausto Benítez Santos	Ecuatoriana	-	40.00%	-	720	1.00	-	720
SCARFYNG S.A.	Ecuatoriana	95.00%	-	1.140.000	-	1.00	1,140,000	-
		100.00%	100.00%	1.200.000	1.800		1,200,000	1,800

##### *Aportes para Futuro Aumento de Capital*

Al 31 de Diciembre del 2013, los accionistas decidieron dejar sin efecto la aportación para futuro aumento de capital efectuada en el año 2012 y retirar sus aportaciones efectuadas en inversiones por US\$612,098.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 15. Patrimonio (continuación)

##### *Aportes para Futuro Aumento de Capital (continuación)*

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada en Julio del 2014, la Compañía aumentó el capital pagado mediante la capitalización de utilidades por US\$1,121,009 y aportes para futuro aumento de capital por US\$77,191. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 2 de Septiembre del 2014.

#### 16. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	313,369	309,659
Depreciaciones y amortizaciones	161,142	179,590
Provisión para cuentas dudosas	497,646	327,236
Gastos legales	67,183	108,333
Provisión para jubilación y desahucio	42,294	37,903
Impuestos y contribuciones	62,754	52,437
Honorarios y capacitaciones	134,619	40,918
Suministros	32,153	5,425
Participación de trabajadores	32,898	202,315
Otros	853,895	880,002
	<u>2,197,953</u>	<u>2,143,818</u>

#### 17. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (2 de Abril del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



**AUDITGROUP**  
Audítores y Consultores

9 de Octubre #100 y Malecón  
Edif. La Previsora, Piso 25, Of. # 2502  
Teléfono: (593-4) 2309024  
Telefax: (593-4) 2309022 ext. 102

Casilla: 09-01-11752  
E-mail: jlanota@audit-group.com  
www.icg-business.com  
Guayaquil - Ecuador

## **Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.**

### **Introducción**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

**INTERNATIONAL CONSULTING GROUP**  
©International Consulting Group Inc.



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., al 31 de Diciembre del 2015, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Informes sobre otros requisitos legales y reguladores**

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2015, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2016, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

*Audit Group*  
SC - RNAE No. 640

*Javier V. La Mota*  
Javier V. La Mota - Socio  
RNC No. 33967

**1 de Abril del 2016**

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Situación Financiera

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en bancos <i>(Nota 3)</i>	6,699,324	844,577
Inversiones financieras <i>(Nota 4)</i>	50,000	407,622
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar <i>(Nota 5)</i>	16,873,507	15,035,291
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas <i>(Nota 6)</i>	115,000	71,735
Inventarios <i>(Nota 7)</i>	916,637	171,670
Activos por impuestos corrientes <i>(Nota 14)</i>	656,172	1,463,692
<b>Total activos corrientes</b>	<b>25,310,640</b>	<b>17,994,587</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Inversiones financieras <i>(Nota 4)</i>	-	543,497
Propiedades y equipos, neto <i>(Nota 8)</i>	2,097,390	1,076,609
Propiedad de inversión <i>(Nota 9)</i>	1,341,756	1,399,737
Activos intangibles	6,500	6,500
Otros activos <i>(Nota 10)</i>	1,632,851	409,872
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>5,078,497</b>	<b>3,436,215</b>
<b>Total activos</b>	<b>30,389,137</b>	<b>21,430,802</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Préstamos <i>(Nota 11)</i>	2,250,130	1,243,751
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 12)</i>	22,393,780	13,544,992
Obligación por beneficios definidos <i>(Nota 13)</i>	358,575	585,070
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas <i>(Nota 6)</i>	85,802	1,059,557
Pasivos por impuestos corrientes <i>(Nota 14)</i>	566,395	198,906
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>25,654,682</b>	<b>16,632,276</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Préstamos <i>(Nota 11)</i>	241,014	-
Obligación por beneficios definidos <i>(Nota 13)</i>	183,430	87,952
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas <i>(Nota 6)</i>	727,278	1,814,200
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>1,151,722</b>	<b>1,902,152</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>26,806,404</b>	<b>18,534,428</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado <i>(Nota 16)</i>	2,300,000	1,200,000
Aportes para futuro aumento de capital <i>(Nota 16)</i>	1,000	400,416
Reserva legal	239,851	124,557
Utilidades retenidas:		
Resultados acumulados	605,292	1,171,401
Otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación de propiedades	436,590	-
<b>Total patrimonio</b>	<b>3,582,733</b>	<b>2,896,374</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>30,389,137</b>	<b>21,430,802</b>

Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ver nota adjunta

Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Estados de Resultado Integral

	<b>Años Terminados el</b>	
	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos:		
Por obras	<b>48,204,064</b>	55,593,593
Por servicios	<b>1,577,676</b>	4,112,196
Costos de venta	<b>(47,031,604)</b>	(55,445,006)
	<b>2,750,136</b>	4,260,783
Gastos de ventas y administración <i>(Nota 17)</i>	<b>(2,126,893)</b>	(2,445,823)
Costos financieros	<b>(329,852)</b>	(666,398)
Reversion de provision para cuentas dudosas <i>(Nota 5)</i>	<b>504,752</b>	-
Otros ingresos	<b>199,588</b>	442,454
Utilidad antes de impuesto a la renta	<b>997,731</b>	1,591,016
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 14)</i>	<b>(392,439)</b>	(419,615)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	<b>605,292</b>	1,171,401

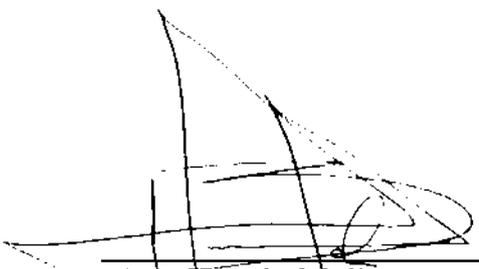
Arq. Hernán Molina  
Gerente General

*Ver nota adjunta*

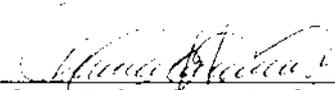
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Superávit por Revalorización de Propiedades	Total
	(US Dólares)					
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	1,800	477,607	47,937	1,197,629	-	1,724,973
Aumento de capital (Nota 16)	1,198,200	(77,191)	-	(1,121,009)	-	-
Apropiación	-	-	76,620	(76,620)	-	-
Utilidad neta del año, 2014	-	-	-	1,171,401	-	1,171,401
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	1,200,000	400,416	124,557	1,171,401	-	2,896,374
Devolución de aportes	-	(355,523)	-	-	-	(355,523)
Revalorización de propiedades	-	-	-	-	436,590	436,590
Aumento de capital (Nota 16)	1,100,000	(43,893)	-	(1,056,107)	-	-
Apropiación	-	-	115,294	(115,294)	-	-
Utilidad neta del año, 2015	-	-	-	605,292	-	605,292
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	2,300,000	1,000	239,851	605,292	436,590	3,582,733

  
Arq. Hernán Molina  
Gerente General

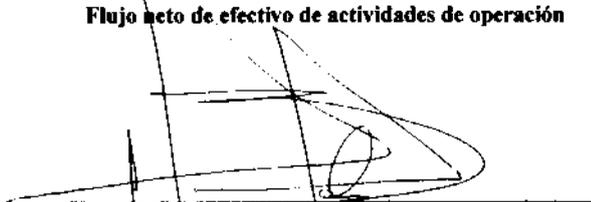
Ver nota adjunta

  
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

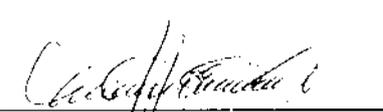
# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2015	2014
<i>(US Dólares)</i>		
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	47,508,713	48,528,637
Pagado a proveedores y empleados	(41,662,109)	(45,514,475)
Efectivo generado por las operaciones	5,846,604	3,014,162
Intereses pagados	(329,852)	(666,398)
Impuesto a la renta pagado	(392,439)	(419,615)
Otros ingresos netos	199,588	442,454
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>5,323,901</b>	<b>2,370,603</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Aumento de inversiones financieras	901,119	(951,119)
Aumento de propiedades y equipos	(745,886)	(1,428)
Aumento en propiedades de inversión	-	(1,047,677)
Aumento en otros activos	(516,257)	(319,872)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(361,024)</b>	<b>(2,320,096)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Sobregiro bancario	(40,189)	38,247
Aumento (disminución) en préstamos a corto y largo plazo	1,287,582	(338,602)
Devolución de aportes para aumento de capital	(355,523)	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>891,870</b>	<b>(300,355)</b>
Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos	5,854,747	(249,848)
Efectivo en bancos al principio del año	844,577	1,094,425
Efectivo en bancos al final del año <i>(Nota 3)</i>	6,699,324	844,577
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	605,292	1,171,401
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
Provisión para cuentas dudosas	314,088	497,646
Reversión de provisión para cuentas dudosas	(504,752)	-
Reversión de beneficios definidos	-	(12,375)
Provisión de beneficios definidos	95,478	42,294
Depreciación de propiedades y equipos	219,676	161,510
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(1,647,552)	(10,595,390)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(43,265)	372,181
Aumento en inventarios	(744,967)	(171,670)
Aumento en activos intangibles	-	(6,500)
Disminución en activos por impuestos corrientes	807,520	117,110
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8,848,788	7,725,209
(Disminución) aumento en obligación por beneficios definidos	(226,495)	252,121
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas	(2,767,399)	2,794,879
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	367,489	22,187
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>5,323,901</b>	<b>2,370,603</b>

  
**Arq. Hernán Molina**  
**Gerente General**

*Ver nota adjunta*

  
**Ing. Deisy Carreño García**  
**Contadora General**

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el diseño, planificación, supervisión, fiscalización y construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 23 de Febrero del 2005 con el nombre de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 80 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 6 de Abril del 2005. La Compañía comenzó a operar en el 2012.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, Av. Miguel H. Alcívar y Teodoro Alvarado Ed. Plaza Center 7mo. Piso.

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantenía 1.600 y 928 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 27 de Marzo del 2016 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<b><u>31 de Diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables**

##### **Base de Preparación y Presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2015.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Las políticas contables adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores.

##### **Instrumentos Financieros**

###### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Instrumentos Financieros (continuación)

###### *Activos Financieros (continuación)*

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en bancos, incluyen los depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Las inversiones financieras se clasifican en activo corriente, excepto aquellos con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como activo no corriente.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ejecución de obras, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.
- Las cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

###### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen interés; o cuando los términos no incluyen intereses pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Instrumentos Financieros (continuación)

###### *Pasivos Financieros (continuación)*

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos, generados por fondos recibidos de bancos locales, y de recursos captados en el mercado de valores por medio de títulos denominados obligaciones financieras, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.
- Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y no genera interés.

Los préstamos se clasifica en pasivo corriente, excepto aquellas con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como pasivo no corriente.

###### *Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

##### **Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Propiedades y Equipos**

Los elementos de propiedades y equipos se miden a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Terreno y edificios, está registrado a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

##### **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión incluyen terrenos, oficinas y departamentos mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas, se registra al costo menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Oficinas y departamentos, están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a resultados en el momento que son incurridos.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Activos Intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Como parte de los activos intangibles se reconocen las licencias de los programas de cómputo adquiridas que se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo específico. Estos costos se amortizan en 3 años.

##### Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

##### Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta está constituido por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)**

###### *Impuesto Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el 2015 y 2014, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

###### *Impuesto Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

##### **Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Impuesto al Valor Agregado (IVA) (continuación)**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

##### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos**

###### *Beneficios a Empleados a Corto Plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

###### *Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

###### *Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio*

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)**

###### *Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (continuación)*

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

##### **Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos**

La Compañía opera principalmente con contratos a precios fijos y por administración, si el resultado de un contrato puede ser medido de manera fiable, los ingresos asociados con el contrato de construcción se reconocen con base al avance de las actividades del contrato al final de cada periodo (método de porcentaje de terminación).

El resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando: (i) el ingreso total del contrato puede ser medido de forma fiable, (ii) es probable que los beneficios económicos asociados con el contrato fluyan a la Compañía, (iii) los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, y (iv) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable, por lo que los costos reales incurridos del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas.

Cuando el resultado de una construcción no puede ser medido de forma fiable (principalmente durante las primeras etapas de un contrato), los ingresos del contrato sólo se reconocen en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos (continuación)**

Al aplicar el método del porcentaje de terminación, los ingresos reconocidos (como se definen a continuación) corresponden al total de los ingresos del contrato multiplicado por la tasa de terminación real basada en el porcentaje del total de los costos (como se definen a continuación) incurridos a la fecha, frente a los costos estimados totales a incurrir por el contrato.

##### *Los Ingresos del Contrato*

Los ingresos del contrato corresponden al importe inicial del ingreso acordado en el contrato y cualquier variación de las actividades acordadas, reclamaciones y pago de incentivos en la medida en que es probable que los ingresos asociados se realicen, y se puedan medir de una manera fiable. Los ingresos facturados por los cuales aún no se ha prestado el servicio de construcción correspondiente se reconocen como ingreso diferido.

##### *Los Costos del Contrato*

Los costos del contrato incluyen todos aquellos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato específico incluyen: costos de los sitios de trabajo (incluida la supervisión de la obra), costos de los materiales utilizados en la construcción; los costos de diseño y asistencia técnica que se relaciona directamente con el contrato.

Los Contratos de Administración corresponde a costos y gastos que la Compañía factura al cliente por concepto de reembolsos de gastos, por este servicio la Compañía cobra una Comisión por dirección técnica la cual es reconocida como ingresos una vez que el servicio es prestado.

##### *Los Ingresos por Servicios*

Se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### **2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

##### **Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

##### **Compensación de Saldos y Transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

##### **Contingencias**

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

##### **Provisiones**

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

##### *Provisión para Cuentas Dudosas*

Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

##### *Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos*

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

##### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

###### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos (continuación)*

	<b>Años de Vida Útil Estimada</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Edificios	50	50
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	5

###### *Vida Útil de Propiedades de Inversión*

La depreciación es reconocida en resultados en base a la vida útil estimada de cada partida de propiedades de inversión. La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<b><u>Años de Vida Útil Estimada</u></b>
Propiedades de inversión	50

###### *Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

###### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

##### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación (continuación)*

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

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	7.16	6.49
Tasa esperada del incremento salarial	40.00	3.50
Tasa de incremento de remuneración	4.50	4.50
Tasa de rotación base : SOA 2003 Salaried Workers		
Tabla de mortalidad base (CSO 1980 – HM)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

##### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

##### **Otros Resultados Integrales**

Otros resultados integrales representa el superávit por revalorización de terreno que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio según lo requerido por las NIIF. Durante el año terminado el 31 de Diciembre del 2015, se revalorizó las propiedades por US\$ 436,590.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

##### Normas Internacionales de Información Financiera aún no Vigentes

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2015. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

<b>NIIF</b>	<b>Título</b>	
NIC 16 y la NIC 38 - Enmienda - Aclaración de los métodos aceptados de depreciación y amortización		1 de Enero del 2016
NIC 16 y la NIC 41 - Enmienda - Agricultura: Plantas productoras		1 de Enero del 2016
NIC 19 - Beneficios a empleados		1 de Enero del 2016
NIC 27 - Enmienda - Método de la participación en los estados financieros individuales		1 de Enero del 2016
NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios conjuntos		1 de Enero del 2016
NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar		1 de Enero del 2016
NIIF 10 y la NIC 28 - La venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.		1 de Enero del 2016
NIIF 11 - Enmienda - Acuerdos conjuntos: Contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas		1 de Enero del 2016
NIIF 14 - Cuentas de diferimiento de actividades reguladas		1 de Enero del 2016
NIIF 15 - Ingreso de contratos con clientes. Sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31, 15, 18 y SIC 31		1 de Enero del 2017
NIIF 9 y la NIC 39 - Instrumentos financieros		1 de Enero del 2018

#### 3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	<b>6,699,324</b>	<b>844,577</b>
	<b>6,699,324</b>	<b>844,577</b>

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 4. Inversiones Financieras

Las inversiones financieras consistan de lo siguiente:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
S&F Partners USA, Inc., inversión a corto plazo con vencimiento en Enero del 2016, sin interés	<b>50,000</b>	-
Notas promisorias emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto López, con un interés del 6% y con vencimientos hasta Agosto del 2016.	-	951,119
	<b>50,000</b>	951,119
Clasificación:		
Corriente	<b>50,000</b>	407,622
No corriente	-	543,497
	<b>50,000</b>	951,119

#### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	<b>14,771,186</b>	12,498,159
Provisión para cuentas dudosas	<b>(626,158)</b>	(816,822)
	<b>14,145,028</b>	11,681,337
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	<b>886,109</b>	2,876,908
Empleados	<b>137,752</b>	97,870
Otras	<b>1,704,618</b>	379,176
Total	<b>16,873,507</b>	15,035,291

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 60 días y sin interés. Incluyen US\$4,097,132 de avance de obra que están pendiente de facturar por parte de la Compañía hasta que se apruebe la planilla por parte del fiscalizador de la Obra.

Anticipos a proveedores representan anticipos entregados para compra de bienes y servicios a liquidarse en el primer semestre del próximo año.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar a empleados representan préstamos y anticipos que se liquidan en el plazo de un año y sin interés.

Las otras cuentas por cobrar incluyen principalmente préstamos a terceros que se liquidan en el plazo de un año y no genera interés, incluye US\$626,624 entregados en garantía al Fideicomiso de Garantía por emisión de obligaciones de Constructora y Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre cuentas por cobrar clientes ni tiene el derecho de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

Los movimientos de la cuenta “provisión para cuentas dudosas” fueron como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	<b>(816,822)</b>	(327,236)
Provisión con cargo a resultados	<b>(314,088)</b>	(497,646)
Castigos	-	8,060
Reversion de provisión a otros ingresos	<b>504,752</b>	-
Saldo al final del año	<b>(626,158)</b>	(816,822)

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	<b>10,871,279</b>	6,969,409
Vencidos:		
31 - 60	<b>979,958</b>	997,357
61 - 180	<b>2,022,156</b>	1,596,929
181 - 360	<b>897,793</b>	2,934,464
	<b>14,771,186</b>	12,498,159

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Partes Relacionadas

##### Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas

Las cuentas por cobrar y pagar a partes y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2015	2014
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Construdipro Constanti	Relacionada	Ecuador	-	16,735
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	-	25,000
Alteconsa S. A.	Relacionada	Ecuador	-	15,000
Fideicomiso Hotel Aeropuerto	Relacionada	Ecuador	100,000	-
Infinity Company S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	15,000
			<b>115,000</b>	<b>71,735</b>
Por pagar:				
Vicson S. A.	Relacionada	Ecuador	46,732	1,049,105
Estruplan S. A.	Relacionada	Ecuador	-	10,452
Constructora Valero S. A.	Relacionada	Ecuador	-	1,814,200
Fideicomiso Acrocity	Relacionada	Ecuador	706,722	-
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	59,627	-
			<b>813,081</b>	<b>2,873,757</b>
Clasificación:				
Corriente			85,802	1,059,557
No corriente			727,278	1,814,200
			<b>813,080</b>	<b>2,873,757</b>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas representan principalmente el compromiso de compra de oficina en el edificio Aerocity a través del fideicomiso y préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 6. Partes Relacionadas (continuación)

##### Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas (continuación)

Durante los años 2015 y 2014 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Avance de obra	-	753,405
Prestación de servicios por dirección técnica	<b>1,370,278</b>	1,405,186

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones son equivalentes a las efectuadas a terceros.

#### Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

#### Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Gerencia. Durante los años 2015 y 2014, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	<b>54,413</b>	98,027
Beneficios definidos	<b>3,000</b>	4,257
	<b><u>57,413</u></b>	<b><u>102,284</u></b>

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 7. Inventarios

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Suministros y materiales para la construcción	916,637	171,670
	<u>916,637</u>	<u>171,670</u>

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, los inventarios no están asignados en garantía.

#### 8. Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	2,667,256	1,426,799
Depreciación acumulada y deterioro	(569,866)	(350,190)
	<u>2,097,390</u>	<u>1,076,609</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Muebles y Enseres	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>					
<b>Costo o valuación:</b>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	28,033	143,625	588,714	80,240	584,759	1,425,371
Adiciones	-	1,428	-	-	-	1,428
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	28,033	145,053	588,714	80,240	584,759	1,426,799
Adiciones	-	-	665,539	-	80,347	745,886
Reclasificaciones	-	-	288,685	-	(288,685)	-
Revalorización	37,467	352,583	-	-	-	390,050
Transferencia de propiedad de inversión	-	104,521	-	-	-	104,521
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>65,500</u>	<u>602,157</u>	<u>1,542,938</u>	<u>80,240</u>	<u>376,421</u>	<u>2,667,256</u>
<b>Depreciación acumulada y deterioro:</b>						
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	-	(30,621)	(85,487)	(12,704)	(59,868)	(188,680)
Gastos por depreciación	-	(7,253)	(86,610)	(8,024)	(59,623)	(161,510)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	-	(37,874)	(172,097)	(20,728)	(119,491)	(350,190)
Gastos por depreciación	-	(9,400)	(130,985)	(8,024)	(71,267)	(219,676)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	-	<u>(47,274)</u>	<u>(303,082)</u>	<u>(28,752)</u>	<u>(190,758)</u>	<u>(569,866)</u>
Saldos netos al 31 de Diciembre del 2014	28,033	107,179	416,617	59,512	465,268	1,076,609
Saldos netos al 31 de Diciembre del 2015	<u>65,500</u>	<u>554,883</u>	<u>1,239,856</u>	<u>51,488</u>	<u>185,663</u>	<u>2,097,390</u>

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 8. Propiedades y Equipos (continuación)

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, existen propiedades y equipos asignados en garantías que garantizan contratos de obra por US\$2,217,054 (US\$351,660 en el 2014).

#### 9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión están constituidos como sigue:

	<u>Terreno y Edificio</u>	<u>Oficinas</u>	<u>Departamento</u>	<u>Total</u>
	<i>(US Dólares)</i>			
<b>Costo o valuación:</b>				
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	1,049,105	265,185	85,447	1,399,737
Revalorización	-	26,171	20,369	46,540
Transferencia a propiedades y equipos	-	(104,521)	-	(104,521)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>1,049,105</u>	<u>186,835</u>	<u>105,816</u>	<u>1,341,756</u>

#### 10. Otros Activos

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Fideicomiso Mercantil Aerocity I	-	409,872
Fideicomiso Mayorca	233,333	-
Cesión de derechos a SCARFYNG	404,872	-
Anticipo en compra de oficina Aerocity	994,646	-
	<u>1,632,851</u>	<u>409,872</u>

Al 31 de Diciembre del 2014, Fideicomiso Mercantil Aerocity I, representa aporte al fideicomiso sin fecha de vencimiento y sin interés. En Diciembre del 2015 se efectuó una cesión de derechos a favor de SCARFYNG.

#### 11. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 11. Préstamos (continuación)

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sobregiro	-	40,189
Préstamos	<b>2,380,965</b>	1,203,562
Intereses por pagar	<b>110,179</b>	-
	<b>2,491,144</b>	<b>1,243,751</b>
<b>Clasificación:</b>		
Corriente	<b>2,250,130</b>	1,243,751
No corriente	<b>241,014</b>	-
	<b>2,491,144</b>	<b>1,243,751</b>

#### Resumen de acuerdos de los préstamos:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Banco del Pichincha C. A.:</b>		
Préstamos sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Junio del 2016 e interés de hasta 8.95% (8.16% hasta 11.79% en el 2014)	<b>487,422</b>	1,203,562
Nota promisorias emitida por el Banco del Pichincha Miami, Florida, con vencimiento en Febrero del 2016, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	<b>914,000</b>	-
<b>Banco Internacional:</b>		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Febrero del 2016 e interés de hasta 9.76%	<b>86,744</b>	-
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta Marzo del 2018 e interés del 9.76%	<b>48,923</b>	-
<b>Banco Bolivariano S. A.:</b>		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta Junio del 2017 e interés de hasta 11.83%	<b>88,080</b>	-
<b>BBP BANK S. A.:</b>		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos hasta Noviembre del 2016 e interés de hasta 5.13%	<b>512,269</b>	-
<b>Emisión de obligaciones:</b>		
<b>Primera Emisión:</b>		
Clase A, con vencimientos hasta Octubre del 2019 e interés del 8% pagaderos el capital e intereses trimestralmente	<b>243,527</b>	-
	<b>2,380,965</b>	1,203,562
	<b>(2,139,951)</b>	<b>(1,203,562)</b>
Porción corriente	<b>241,014</b>	-

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 11. Préstamos (continuación)

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
2017	116,512	-
2018	68,475	-
2019	56,027	-
	<u>241,014</u>	-

Emisión de obligaciones, corresponde a títulos valores representado por obligaciones colocadas en el Mercado de Valores, aprobadas mediante resolución de la Intendencia de Mercado de Valores No. SCVS-INMV-DNAR-15-0001102 por US\$3,000,000 garantizada con activos de libres disponibilidad de la Compañía y un Fideicomiso en Garantía cuyo beneficiario principal es el representante de los obligacionistas, este Fideicomiso debe mantener activos totales que totalicen el 1,25% del valor colocado, a la fecha el Fideicomiso mantiene activos por US\$3,393,395 de este total Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., aportó US\$626,624 la diferencias fue aportada por compañías relacionadas (*Ver Nota 5*).

#### 12. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	4,965,633	4,942,637
Anticipo de clientes	17,265,682	8,565,061
Otras	162,465	37,294
	<u>22,393,780</u>	<u>13,544,992</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios con plazo de hasta 90 días y sin interés.

Las cuentas por pagar anticipos de clientes representan anticipos recibidos de clientes para el desarrollo de las obras contratadas, las que se liquidan con la entrega de planillas, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**13. Obligación por Beneficios Definidos**

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	182,505	304,302
Participación de trabajadores	176,070	280,768
	<b>358,575</b>	<b>585,070</b>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	17,972	6,616
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	165,458	81,336
	<b>183,430</b>	<b>87,952</b>

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	<b>Beneficios Sociales</b>	<b>Participación de Trabajadores</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	130,634	202,315
Provisiones	1,524,623	280,768
Pagos	(1,350,955)	(202,315)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	304,302	280,768
Provisiones	1,177,918	176,070
Pagos	(1,299,715)	(280,768)
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<b>182,505</b>	<b>176,070</b>

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

	<b>Jubilación Patronal</b>	<b>Bonificación por Desahucio</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2013	6,616	51,417
Provisiones	-	42,294
Reversión	-	(12,375)
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	6,616	81,336
Provisiones	<b>11,356</b>	<b>84,122</b>
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	<b>17,972</b>	<b>165,458</b>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, por un actuario independiente.

#### 14. Impuestos

##### Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<b>559,033</b>	294,083
Impuesto al valor agregado	<b>97,139</b>	1,169,609
	<b>656,172</b>	1,463,692
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	<b>566,395</b>	119,520
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	-	79,386
	<b>566,395</b>	198,906

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de Diciembre del 2015 y 2014 fueron como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	<b>392,439</b>	419,615
Pagos	<b>(392,439)</b>	(419,615)
Saldo al final del año	-	-

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	392,439	419,615
Gasto del impuesto diferido	-	-
	<u>392,439</u>	<u>419,615</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	997,731	1,591,016
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	(550,758)	-
Participación de trabajadores atribuible al ingreso no objeto de impuesto a la renta	82,614	-
Gastos no deducibles	371,377	795,536
Utilidad gravable	<u>900,964</u>	<u>2,386,552</u>
Utilidad a reinvertir	790,733	1,054,261
Tasa de impuesto	12%	12%
Impuesto a la renta	<u>94,888</u>	<u>126,511</u>
Utilidades no reinvertidas	110,231	1,332,291
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>24,251</u>	<u>293,104</u>
Impuesto a la renta por pagar	119,139	419,615
Impuesto a la renta mínimo	392,439	291,130
Impuesto a la renta causado	<u>392,439</u>	<u>419,615</u>
Retenciones en la fuente	<u>(392,439)</u>	<u>(491,615)</u>
	-	-

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa de impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año.

Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias

Las principales reformas en materia tributaria son las siguientes:

##### *Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI)*

- Las inversiones de las asociaciones público-privadas, podrán obtener las exenciones al Impuesto a la Renta (IR), al Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), a los tributos al impuesto al comercio exterior y más beneficios previstos en la Ley de Régimen tributario Interno (LRTI), una vez que estas cumplan con los requisitos previstos en la LOIAPP.
- Las personas naturales o jurídicas que suscriban contratos de ingeniería, procura y construcción ("IPC") con operadores o administradores de Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE), gozarán de los mismos beneficios que los contratantes en materia de importaciones.
- Las importaciones realizadas por las asociaciones público-privadas estarán exentas del pago de todos los tributos al comercio exterior, excepto las tasas por servicios aduaneros.
- Para efectos del cálculo del Impuesto a las Tierras Rurales ubicadas en la Región Amazónica y zonas similares definidas por el Ejecutivo, se ha establecido un límite de 70 hectáreas no gravadas para el año 2017, reduciéndose 10 hectáreas anuales hasta llegar a un límite de 50 hectáreas no gravadas en el año 2019 en adelante.

##### *Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno*

- Están exentos del IR las personas naturales y sociedades, por los rendimientos y beneficios por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija, que se negocien a través de las Bolsas de Valores del país que se efectúen a partir del 01 de Enero de 2016, a un plazo de 360 días calendario y permanecer en posesión del tenedor que se beneficia de la exoneración por lo menos 360 días de manera continua.
- Están exentas del IR, las rentas originadas en títulos representativos de obligaciones de 360 días calendario.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### *Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

- También están exentas del IR las utilidades que perciban las sociedades, y las personas naturales provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, hasta por un monto anual de una fracción básica gravada con tarifa cero del pago del IR.
- Exoneración del IR por 10 años a la sociedades que se creen o estructuren en el Ecuador para el desarrollo de proyectos públicos en asociaciones público-privadas, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales. Esta exención es aplicable también a los dividendos o utilidades relacionadas con estos proyectos, sin importar el domicilio de beneficiario.
- Son deducibles y no son sujetos a retención en la fuente los pagos efectuados al exterior originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador, siempre y cuando se registren y no excedan la tasa máxima referencial establecida por el respectivo organismo competente. En caso de exceder dicha tasa, se deberá efectuar la retención en la fuente equivalente a la tarifa general de IR de sociedades sobre dicho exceso.
- Cuando los pagos por concepto de intereses son efectuados a entidades diferentes a las anteriormente mencionadas, se deberá efectuar la retención en la fuente equivalente a la tarifa general de IR de sociedades, cualquiera sea la residencia del financista.
- Se establecen las condiciones para que la enajenación de derechos representativos de capital pueda ser considerada como una enajenación indirecta y por tanto se incurra en la obligación de liquidar y pagar el IR.
- Se establece con IVA 0% a la adquisición de oro por parte del Banco Central del Ecuador (BCE), y a partir del 1 de Enero del 2018 para los titulares de concesiones mineras o personas naturales o jurídicas que cuenten con una licencia de comercialización.
- Las sociedades creadas para el desarrollo de proyectos públicos bajo la modalidad de asociación público-privada actuarán como agentes de retención de IVA en los mismos términos y bajo los mismos porcentajes que las empresas públicas.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### *Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (continuación)*

- El reintegro del IVA será aplicable para los contribuyentes que efectúen exportaciones mineras, por el IVA pagado en la adquisición de bienes y servicios desde el 1 de Enero de 2018 en adelante.
- Se extiende a dos años más, la rebaja del 50% del Impuesto a la Contaminación Vehicular.

###### *Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria el Ecuador*

- Estarán exonerados de ISD, entre otros:
  - Los pagos realizados al exterior por concepto de amortización de capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días calendario o más, vía crédito, depósito, compra-venta de cartera, compra-venta de títulos en el mercado de valores, que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas, este beneficio no aplica para créditos entre relacionadas ubicadas en paraísos fiscales.
  - Pagos por importaciones efectuados por administradores y operadores de ZEDES.
  - Los pagos efectuados al exterior por concepto de rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de aquellos depósitos a plazo fijo realizados con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional, y cuyo plazo mínimo será el señalado por el Comité de Política Tributaria, efectuados por personas naturales o jurídicas, bajo las condiciones que establezca el Comité de Política Tributaria.
  - Están exentos del ISD los pagos al exterior que efectúen las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo y ejecución de proyectos públicos en APP, por los siguientes conceptos:

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### *Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria el Ecuador (continuación)*

- Importaciones (cualquiera sea el régimen de importación)
- Servicios
- Financiamiento
- Dividendos o utilidades (sin perjuicio de donde tengan su domicilio fiscal los beneficiarios)
- Por adquisición de acciones, derechos o participaciones de la sociedad estructurada para la ejecución de un proyecto público en la modalidad APP.

###### *Otras Reformas*

- Se ratifica la Codificación de la Ley del Sistema Hospitalario Docente de la Universidad de Guayaquil, con lo cual se corrobora la vigencia del impuesto del 2 por mil.
- Costos y gastos deducibles, para la determinación de la base imponible sujeta al Impuesto a la Renta, no se considerará la figura de “reverso de gastos no deducibles”. Es decir, que aquellos gastos que fueron considerados como no deducibles, para efectos de la declaración de impuesto a la renta en un ejercicio fiscal, no podrán ser considerados como deducibles en ejercicios fiscales futuros, debido a que no existen disposiciones en la normativa tributaria vigente que prevea la aplicación de la figura de reverso de gastos no deducibles.
- Se reconoce la aplicación de activos por impuestos diferidos, únicamente en los casos y condiciones establecidos en la normativa tributaria, provenientes de sucesos económicos, transacciones o registros contables, que se produzcan a partir del 1 de Enero del 2015. Los pasivos por impuestos diferidos contabilizados en cumplimiento con la normativa tributaria y a la técnica contable se mantendrán vigentes para su respectiva liquidación. Los activos y pasivos deberán ser reconocidos contablemente en el estado de situación financiera, en una cuantía correcta y en el momento adecuado, respetando la norma tributaria vigente y las normas contables.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Reformas Tributarias (continuación)

###### Otras Reformas (continuación)

- Los créditos no comerciales a partes relacionadas se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación, se considera créditos no comerciales siempre que éstas no destinen dichos recursos para el financiamiento de sus actividades comerciales o empresariales.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las Compañías que mantengan activos revaluados, no considerarán para efectuar dicho cálculo, el valor del revalúo efectuado, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio.
- La base para el cálculo del IVA por autoconsumos y transferencia a título gratuito, será el precio de comercialización o venta.

##### Saldos del Impuesto a la Renta Diferido

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de Diciembre del 2014	Cargo (abono) al Estado de Resultados (US Dólares)	31 de Diciembre del 2015
Activo por impuesto diferido:			
Gastos por beneficios definidos	1,455	(1,455)	-
	<u>1,455</u>	<u>(1,455)</u>	<u>-</u>

Los activos por impuestos diferidos no fueron reconocidos respecto de estas partidas debido a que la compañía tiene la incertidumbre en el uso de sus beneficios.

#### 15. Instrumentos Financieros

##### Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento instituciones financieras, con proveedores de locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 15. Instrumentos Financieros (continuación)

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

La Compañía tiene cuentas por cobrar con las relacionadas en el área de la construcción las mismas que están en proceso de negociación de entrega de acciones para así dar por concluidas las mismas.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

##### *Riesgo País*

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

##### *Riesgo de Mercado*

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía.

El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precios, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

##### *Riesgo de Tasa de Interés*

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso e el efectivo y sus equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 15. Instrumentos Financieros (continuación)

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

###### *Riesgo de Liquidez*

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

###### *Riesgo de Crédito*

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

#### 16. Patrimonio

##### *Capital Pagado*

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014, el capital pagado consiste de 2.300.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00 (1.200.000 acciones en el 2014).

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal		Unitario	31 de Diciembre	
	2015	2014	2015	2014		2015	2014
Hernán Molina Saldaña	5.00%	5.00%	115.000	60.000	1.00	115,000	60,000
SCARFYNG S.A.	95.00%	95.00%	2.185.000	1.140.000	1.00	2,185,000	1,140,000
	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2.300.000</b>	<b>1.200.000</b>		<b>2,300,000</b>	<b>1,200,000</b>

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 25 de Agosto del 2015, la Compañía aumentó el capital pagado mediante la capitalización de utilidades por US\$1,056,107 y reserva legal por US\$43,893. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Octubre del 2015.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 16. Patrimonio (continuación)

##### *Aportes para Futuro Aumento de Capital*

Al 31 de Diciembre del 2015, los accionistas decidieron dejar sin efecto la aportación para futuro aumento de capital efectuada en el año 2012 y retirar sus aportaciones efectuadas por US\$399,416.

#### 17. Gastos de Ventas y Administración

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	<b>581,550</b>	313,369
Depreciaciones y amortizaciones	<b>219,676</b>	161,142
Provisión para cuentas dudosas	<b>314,088</b>	497,646
Gastos legales	-	67,183
Provisión para jubilación y desahucio	<b>89,759</b>	42,294
Impuestos y contribuciones	<b>424,918</b>	482,369
Honorarios y capacitaciones	<b>29,915</b>	134,619
Suministros	<b>29,316</b>	32,153
Participación de trabajadores	<b>176,070</b>	280,768
Otros	<b>261,601</b>	434,280
	<b>2,126,893</b>	2,445,823

#### 18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNAR.16.0001272 de Marzo 16 del 2016, la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, resuelve conceder prórroga de la oferta pública de los valores emitidos por la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A. hasta Octubre 21 del 2016 por los valores no colocados

**Constructora de Diseños Productivos  
CONSTRUDIPRO S.A.**

**Estados financieros  
Año Terminado al 31 de diciembre de 2016**



**CASTRO MORA ASOCIADOS**  
AUDITORES Y CONSULTORES

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados Financieros

Año Terminado el 31 de diciembre del 2016

### Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultado Integral .....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio .....	6
Estados de Flujos de Efectivo .....	7
Notas a los Estados Financieros .....	8



**INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR  
UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los accionistas de  
**Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.**

**Informe sobre la auditoria de los estados financieros**

**Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.**, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

**Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

**Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente prever que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada.



## CASTRO MORA ASOCIADOS

### AUDITORES Y CONSULTORES

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reguladores**

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias por el año fiscal 2016, será presentado por separado hasta el 31 de julio de 2017, conjuntamente con los anexos requeridos por el Servicio de Rentas Internas – SRI.

**Castro Mora Asociados Cía. Ltda.**  
**SC - RNAE No. 435**

**Carlos M. Castro C. - Socio**  
**Representante legal**  
**RNC No. 36209**

**Guayaquil, 17 de marzo de 2017**

---

Firma Miembro de:  
**INTEGRA**  **INTERNATIONAL®**

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Situación Financiera

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo en bancos (Nota 3)	7,453,236	6,699,324
Inversiones financieras (Nota 4)	1,000,000	50,000
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	18,936,658	16,873,507
Cuentas por cobrar a accionista, parte y compañías relacionadas (Nota 6)	177,549	115,000
Inventarios (Nota 7)	1,121,742	916,637
Activos por impuestos corrientes (Nota 14)	536,512	656,172
Seguros pagados por anticipado	1,500	-
<b>Total activos corrientes</b>	<b>29,227,197</b>	<b>25,310,640</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades y equipos, neto (Nota 8)	2,594,330	2,097,390
Propiedad de inversión (Nota 9)	1,669,153	1,341,756
Activos intangibles	4,333	6,500
Otros activos (Nota 10)	3,093,732	1,632,851
<b>Total activos no corrientes</b>	<b>7,361,548</b>	<b>5,078,497</b>
<b>Total activos</b>	<b>36,588,745</b>	<b>30,389,137</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Préstamos (Nota 11)	3,290,911	2,250,130
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	22,247,257	22,393,780
Obligación por beneficios definidos (Nota 13)	536,224	358,575
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	60,000	85,802
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 14)	2,161,389	566,395
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>28,295,781</b>	<b>25,654,682</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Préstamos (Nota 11)	1,682,611	241,014
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)	1,572,870	-
Obligación por beneficios definidos (Nota 13)	228,187	183,430
Cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas (Nota 6)	15,000	727,278
Pasivo por impuesto diferido (Nota 14)	197,047	-
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>3,695,715</b>	<b>1,151,722</b>
<b>Total pasivos</b>	<b>31,991,496</b>	<b>26,806,404</b>
<b>Patrimonio:</b>		
Capital pagado (Nota 16)	2,300,000	2,300,000
Aportes para futuro aumento de capital (Nota 16)	1,000	1,000
Reserva legal	300,350	239,851
Utilidades retenidas:		
Resultados acumulados	1,559,309	605,292
Otros resultados integrales:		
Superávit por revaluación de propiedades	436,590	436,590
<b>Total patrimonio</b>	<b>4,597,249</b>	<b>3,582,733</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>36,588,745</b>	<b>30,389,137</b>

Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ver nota adjunta

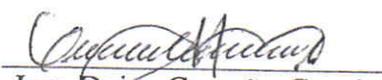
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Estados de Resultado Integral

	Años Terminados el 31 de Diciembre	
	2016	2015
	(US Dólares)	
Ingresos:		
Por obras (Nota 17)	52,176,094	48,204,064
Por servicios	3,020,838	1,577,676
Costos de venta	(51,390,333)	(47,031,604)
	3,806,599	2,750,136
Gastos de ventas y administración (Nota 18)	(3,619,275)	(2,126,893)
Costos financieros	(278,114)	(329,852)
Reversión de provisión para cuentas dudosas (Nota 5)	-	504,752
Otros ingresos	2,157,857	199,588
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,067,067	997,731
Gastos por impuesto a la renta (Nota 14):		
Impuesto corriente	(454,356)	(392,439)
Impuesto diferido	(197,047)	-
Utilidad neta	1,415,664	605,292
Otros resultados integrales:		
Ganancias actuariales por planes de beneficios definidos	116,119	-
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos	1,531,783	-

  
Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ver nota adjunta

  
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aportes para Futuro Aumento de Capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Superávit por Revalorización de Propiedades	Total
	(US Dólares)					
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	1,200,000	400,416	124,557	1,171,401	-	2,896,374
Devolución de aportes	-	(355,523)	-	-	-	(355,523)
Revalorización de propiedades	-	-	-	-	436,590	436,590
Aumento de capital (Nota 16)	1,100,000	(43,893)	-	(1,056,107)	-	-
Apropiación	-	-	115,294	(115,294)	-	-
Utilidad neta del año, 2015	-	-	-	605,292	-	605,292
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	2,300,000	1,000	239,851	605,292	436,590	3,582,733
Pago de dividendos	-	-	-	(517,267)	-	(517,267)
Apropiación	-	-	60,499	(60,499)	-	-
Ganancias actuariales	-	-	-	116,119	-	116,119
Utilidad neta del año, 2016	-	-	-	1,415,664	-	1,415,664
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	2,300,000	1,000	300,350	1,559,309	436,590	4,597,249

  
Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ver nota adjunta

  
Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Estados de Flujos de Efectivo

	Años Terminados el	
	2016	2015
	(US Dólares)	
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	53,091,947	47,508,713
Pagado a proveedores y empleados	(51,977,018)	(41,662,109)
Efectivo generado por las operaciones	1,114,929	5,846,604
Intereses pagados	(278,114)	(329,852)
Impuesto a la renta pagado	(651,403)	(392,439)
Otros ingresos netos	2,157,857	199,588
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>2,343,269</b>	<b>5,323,901</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Aumento de inversiones financieras	(950,000)	901,119
Aumento de propiedades y equipos	(751,429)	(745,886)
Aumento en propiedades de inversión	(392,157)	-
Aumento en otros activos	(1,460,881)	(516,257)
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>(3,554,467)</b>	<b>(361,024)</b>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Sobregiro bancario	-	(40,189)
Aumento (disminución) en préstamos a corto y largo plazo	2,482,377	1,287,582
Devolución de aportes para aumento de capital	-	(355,523)
Pago de dividendos	(517,267)	-
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>1,965,110</b>	<b>891,870</b>
Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos	753,912	5,854,747
Efectivo en bancos al principio del año	6,699,324	844,577
Efectivo en bancos al final del año (Nota 3)	7,453,236	6,699,324
<b>Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:</b>		
Utilidad neta	1,531,783	605,292
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:		
ORI Ganancias Actuariales	(116,119)	-
Provisión para cuentas dudosas	937,580	314,088
Reversión de provisión para cuentas dudosas	-	(504,752)
Provisión de beneficios definidos	162,598	95,478
Depreciación de propiedades y equipos	254,489	219,676
Depreciación de propiedades de inversión	64,760	-
Amortización de activos intangibles	2,167	-
Gasto por impuesto diferido	197,047	-
Cambios en el capital de trabajo:		
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(3,000,731)	(1,647,552)
Aumento en cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(62,549)	(43,265)
Aumento en inventarios	(205,105)	(744,967)
Aumento en seguros pagados por anticipado	(1,500)	-
Disminución en activos por impuestos corrientes	119,660	807,520
Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1,426,347	8,848,788
Aumento (disminución) en obligación por beneficios definidos	175,928	(226,495)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas	(738,080)	(2,767,399)
Aumento en pasivos por impuestos corrientes	1,594,994	367,489
<b>Flujo neto de efectivo de actividades de operación</b>	<b>2,343,269</b>	<b>5,323,901</b>

Arq. Hernán Molina  
Gerente General

Ver nota adjunta

Ing. Deisy Carreño García  
Contadora General

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015

### 1. Información General

La actividad principal de la Compañía es el diseño, planificación, supervisión, fiscalización y construcción de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas, tales como viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales y condominios.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 23 de febrero del 2005 con el nombre de Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 80 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 6 de abril del 2005. La Compañía comenzó a operar en el 2012.

El domicilio principal de la Compañía donde desarrollan sus actividades es la provincia del Guayas, Ciudadela Bahía Norte Mz. 57 Solar 1 Edificio Sky Building 6to. Piso

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantenía 2.194 y 1.600 empleados respectivamente, para desarrollar su actividad.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 15 de marzo del 2017 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde marzo del año 2000 adoptó el dólar de E.U.A. como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

<b><u>31 de diciembre:</u></b>	<b><u>Índice de Inflación Anual</u></b>
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4.16%

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables

#### **Base de Preparación y Presentación**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de diciembre del 2016.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

#### **Moneda Funcional**

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Toda la información es presentada sin centavos y redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

#### **Instrumentos Financieros**

##### *Activos Financieros*

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Activos Financieros (continuación)*

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en bancos, incluyen los depósitos en bancos locales que no generan intereses, los fondos son de libre disponibilidad.
- Las inversiones financieras se clasifican en activo corriente, excepto aquellos con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como activo no corriente.
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, incluyen facturas por ejecución de obras, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan intereses.
- Las cuentas por cobrar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Instrumentos Financieros (continuación)

##### *Pasivos Financieros*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen interés; o cuando los términos no incluyen intereses pero sí plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Préstamos, generados por fondos recibidos de bancos locales, y de recursos captados en el mercado de valores por medio de títulos denominados obligaciones financieros, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, que se realizan con condiciones de créditos normales, no generan interés.
- Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas, representan préstamos sin fecha específica de vencimiento y no genera interés.

Los préstamos se clasifica en pasivo corriente, excepto aquellas con vencimiento superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera se clasifica como pasivo no corriente.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### **Instrumentos Financieros (continuación)**

##### *Instrumentos de Patrimonio*

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

#### **Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados en base al método promedio ponderado.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

#### **Seguros Pagados por Anticipado**

Los seguros pagados por adelantado se registran al costo y se amortizan en línea recta en base a la vigencia del contrato en 12 meses.

#### **Propiedades y Equipos**

Los elementos de propiedades y equipos se miden a su costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando ésta última corresponda.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Terreno y edificios, está registrado a su valor razonable, el que ha sido asignado como “costo revalorizado”. El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### **Propiedades y Equipos (continuación)**

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

##### **Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión incluyen terrenos, oficinas y departamentos mantenidos para producir rentas, plusvalías o ambas, se registra al costo menos la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda. El costo de adquisición comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible.

Oficinas y departamentos, están registrados a su valor razonable, el que ha sido asignado como "costo revalorizado". El valor razonable fue determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías. Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento son registrados como un cargo a resultados en el momento que son incurridos.

##### **Activos Intangibles**

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial, los activos intangibles se registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir.

Como parte de los activos intangibles se reconocen las licencias de los programas de cómputo adquiridas que se capitalizan sobre la base de los costos incurridos para adquirir o poner en uso el programa de cómputo específico. Estos costos se amortizan en 3 años.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Deterioro del Valor de los Activos**

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo). Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados del período, si el valor en libros del activo o su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

**Impuesto a la Renta Corriente y Diferido**

El gasto por impuesto a la renta está constituido por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

*Impuesto Corriente*

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el 2016 y 2015, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

*Impuesto Diferido*

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Impuesto a la Renta Corriente y Diferido (continuación)**

*Impuesto Diferido (continuación)*

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

**Impuesto al Valor Agregado (IVA)**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos**

*Beneficios a Empleados a Corto Plazo*

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, aporte patronal, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc, estipulados en el Código de Trabajo del Ecuador, son medidos sobre bases no descontadas y se reconocen en resultados del periodo a medida que el servicio relacionado se provee.

*Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación*

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el periodo en que ocurren.

*Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio*

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

- La jubilación patronal, pagadero en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada. Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios y monto mínimo de pensiones jubilares.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)**

*Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio (continuación)*

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del periodo. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

**Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos**

La Compañía opera principalmente con contratos a precios fijos y por administración, si el resultado de un contrato puede ser medido de manera fiable, los ingresos asociados con el contrato de construcción se reconocen con base al avance de las actividades del contrato al final de cada periodo (método de porcentaje de terminación).

El resultado de un contrato de construcción puede ser estimado con fiabilidad cuando: (i) el ingreso total del contrato puede ser medido de forma fiable, (ii) es probable que los beneficios económicos asociados con el contrato fluyan a la Compañía, (iii) los costos de terminación del contrato y la etapa de terminación pueden ser medidos de forma fiable, y (iv) los costos atribuibles al contrato pueden ser claramente identificados y medidos de forma fiable, por lo que los costos reales incurridos del contrato pueden ser comparados con las estimaciones previas.

Cuando el resultado de una construcción no puede ser medido de forma fiable (principalmente durante las primeras etapas de un contrato), los ingresos del contrato sólo se reconocen en la medida en que sea probable recuperar los costos incurridos.

Al aplicar el método del porcentaje de terminación, los ingresos reconocidos (como se definen a continuación) corresponden al total de los ingresos del contrato multiplicado por la tasa de terminación real basada en el porcentaje del total de los costos (como se definen a continuación) incurridos a la fecha, frente a los costos estimados totales a incurrir por el contrato.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Reconocimiento de Ingresos y Costos de Contratos (continuación)**

*Los Ingresos del Contrato*

Los ingresos del contrato corresponden al importe inicial del ingreso acordado en el contrato y cualquier variación de las actividades acordadas reclamos e incentivos monetarios en la medida en que es probable que los ingresos asociados se realicen, y se puedan medir de una manera fiable. Los ingresos facturados por los cuales aún no se ha prestado el servicio de construcción correspondiente se reconocen como anticipos recibidos de clientes.

*Los Costos del Contrato*

Los costos del contrato incluyen todos aquellos que se relacionan directamente con el contrato y los costos que son atribuibles a la actividad de contratación en general y puedan ser imputados al contrato. Los costos que se relacionan directamente con un contrato específico incluyen: costos de los sitios de trabajo (incluida la supervisión de la obra), costos de los materiales utilizados en la construcción; los costos de diseño y asistencia técnica que se relaciona directamente con el contrato.

Los contratos de Administración corresponden a costos y gastos que la Compañía factura al cliente por concepto de reembolsos de gastos, por este servicio la Compañía cobra una comisión por dirección técnica la cual es reconocida como ingresos una vez que el servicio es prestado.

*Los Ingresos por Servicios*

Se reconocen cuando los servicios son prestados y facturados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de los ingresos pueda ser medido confiablemente, independientemente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

**Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

#### Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

#### Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

#### Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

#### *Medición de Valores Razonables*

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

##### *Provisión para Cuentas Dudosas*

Determinada en base a una evaluación individual por deudor y colectiva, de las tendencias históricas de incumplimiento del deudor, la oportunidad de las recuperaciones y las condiciones económicas y crediticias actuales. El incremento en la estimación de cuentas incobrables es registrado en resultados.

##### *Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos*

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos los gastos de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercado observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

##### *Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos*

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	<b>Años de Vida Útil Estimada</b>	
	<b>Mínima</b>	<b>Máxima</b>
Edificios	50	50
Maquinarias y equipos	10	10
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	5

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**

**Juicios y Estimaciones Contables (continuación)**

*Vida Útil de Propiedades de Inversión*

La depreciación es reconocida en resultados en base a la vida útil estimada de cada partida de propiedades de inversión. La vida útil estimada para los períodos actuales y comparativos son los siguientes:

	<u>Años de Vida Útil Estimada</u>
Propiedades de inversión	50

*Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

*Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación*

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

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

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

##### Juicios y Estimaciones Contables (continuación)

##### *Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación (continuación)*

	31 de diciembre	
	2016	2015
	%	%
Tasa de rendimiento financiero	7.32	7.16
Tasa esperada del incremento salarial	4.00	4.00
Tasa de incremento de remuneracion	4.50	4.50
Tasa de rotación base : SOA 2003 Salaried Workers		
Tabla de mortalidad base (CSO 1980 – HM)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

La Compañía en el año 2016 aplicó por primera vez la enmienda de la NIC 19, efectiva para períodos anuales que empiezan en o después del 1 de enero de 2016. La enmienda clarifica que la tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios definidos post-empleo se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo 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 estos títulos, se utilizará el rendimiento (al final del periodo sobre el que se informa) de los bonos emitidos por el gobierno denominados en esta moneda. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo. Este impacto fue determinado como no significativo.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

##### *Provisiones*

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representa el superávit por revalorización de terreno que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio según lo requerido por las NIIF. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2015, se revalorizó las propiedades por US\$ 436,590.

#### Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

#### Normas Internacionales de Información Financiera

Las normas y modificaciones efectivas para los períodos anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2016 y que se mencionan a continuación, no tuvieron un impacto en los estados financieros de la compañía.

- NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas
- Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos – Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas
- Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y activos intangibles – Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización
- Enmienda a la NIC 16 y NIC 41 Propiedades, planta y equipo y agricultura: Plantas productoras
- Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación
- Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación
- Enmienda a la NIFF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de la consolidación.

La compañía no ha adoptado anticipadamente cualquier otra norma, interpretación o modificación que se haya emitido, pero que aún es efectiva.

A continuación se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2016. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

#### Normas Internacionales de Información Financiera aún no Vigentes (continuación)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIC 7 Estado de Flujo de efectivo – Revelaciones	1 de enero del 2017
Enmienda a la NIC 12 Impuestos a las ganancias – Reconocimientos de activos por impuesto diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero del 2017
Enmienda a las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero del 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero del 2019

La Gerencia no ha completado el proceso de evaluación de los efectos que resultarán de la adopción de las enmiendas mencionadas; sin embargo la expectativa de la gerencia es que no existen impactos significativos de la adopción de estas normas o enmiendas.

### 3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	7,453,236	6,699,324
	<u>7,453,236</u>	<u>6,699,324</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**4. Inversiones Financieras**

Las inversiones financieras consistían de lo siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Fideval S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos:		
Inversión de fondo real, con una tasa de interés variable y vencimiento indefinido.	<b>500,000</b>	-
Inversión administrado flexible 30-60, con una tasa de interés variable y vencimiento indefinido.	<b>500,000</b>	-
S&F Partners USA, Inc., inversión a corto plazo con vencimiento en enero del 2016, sin interés	-	50,000
	<b>1,000,000</b>	<b>50,000</b>

**5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Deudores comerciales:		
Clientes	<b>16,554,465</b>	14,771,186
Provisión para cuentas dudosas	<b>(1,242,032)</b>	(626,158)
	<b>15,312,433</b>	14,145,028
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo a proveedores	<b>1,570,486</b>	886,109
Empleados	<b>123,197</b>	137,752
Otras	<b>1,930,542</b>	1,704,618
Total	<b>18,936,658</b>	16,873,507

Las cuentas por cobrar a clientes representan la facturación de obras y proyectos, con plazos de hasta 60 días y sin interés. Incluyen US\$2,950,069 (US\$4,097,132 en el 2015) de avance de obra que están pendiente de facturar por parte de la Compañía hasta que se apruebe la planilla por parte del fiscalizador de la Obra.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 5. Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar (continuación)

Anticipos a proveedores representan anticipos entregados para compra de bienes y servicios a liquidarse en el primer semestre del próximo año.

Las cuentas por cobrar a empleados representan préstamos y anticipos que se liquidan en el plazo de un año y sin interés.

Las otras cuentas por cobrar incluyen principalmente préstamos a terceros que se liquidan en el plazo de un año y no genera interés, incluye US\$256,785 (US\$626,624 en el 2015) entregados en garantía al Fideicomiso de Garantía por emisión de obligaciones de Constructora y Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

La Compañía no mantiene ninguna garantía u otras mejoras crediticias sobre cuentas por cobrar clientes ni tiene el derecho de compensarlo contra ningún saldo adeudado por la Compañía a la contraparte.

Los movimientos de la cuenta “provisión para cuentas dudosas” fueron como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	<b>(626,158)</b>	(816,822)
Provisión con cargo a resultados	<b>(937,580)</b>	(314,088)
Castigos	<b>321,706</b>	-
Reversión de provisión a otros ingresos	-	504,752
Saldo al final del año	<b><u>(1,242,032)</u></b>	<u>(626,158)</u>

Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Por vencer	<b>12,449,789</b>	10,871,279
Vencidos:		
31 - 60	<b>1,592,338</b>	979,958
61 - 180	<b>1,409,776</b>	2,022,156
181 - 360	<b>1,102,562</b>	897,793
	<b><u>16,554,465</u></b>	<u>14,771,186</u>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**6. Partes Relacionadas**

**Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas**

Las cuentas por cobrar y pagar accionista, parte y compañías relacionadas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de diciembre	
			2016	2015
<i>(US Dólares)</i>				
Por cobrar:				
Scarfyng S. A.	Accionita	Ecuador	120,000	-
Netusme S. A.	Relacionada	Ecuador	22,549	-
Fideicomiso Hotel Aeropuerto	Relacionada	Ecuador	20,000	100,000
Infinity Company S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	15,000
			<b>177,549</b>	<b>115,000</b>
Por pagar:				
Vicson S. A.	Relacionada	Ecuador	15,000	46,732
Fideicomiso Aerocity	Relacionada	Ecuador	-	706,722
Arq. Luis Valero Brando	Parte	Ecuador	-	59,627
Plaza Proyecta	Relacionada	Ecuador	60,000	-
			<b>75,000</b>	<b>813,081</b>
Clasificación:				
Corriente			60,000	85,802
No corriente			15,000	727,278
			<b>75,000</b>	<b>813,080</b>

Las cuentas por cobrar a accionista, parte y compañías relacionadas representan principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Las cuentas por pagar a parte y compañías relacionadas representan principalmente el compromiso de compra de oficina en el edificio Aerocity a través del fideicomiso y préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Durante los años 2016 y 2015 la Compañía realizó las principales transacciones comerciales con partes relacionadas:

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**6. Partes Relacionadas (continuación)**

**Saldos y Transacciones con Parte y Compañías Relacionadas (continuación)**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Prestación de servicios por dirección técnica	-	1,370,278
Préstamos	<b>377,585</b>	-
Compras	<b>424,654</b>	-
Ventas	<b>800,000</b>	-

Las transacciones se efectuaron en términos y condiciones definidas entre las partes, por lo que no hay base para comparar si los términos y condiciones son equivalentes a las efectuadas a terceros.

**Administración y Alta Dirección**

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., incluyendo a la Gerencia General, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de diciembre del 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave**

El personal clave de la Gerencia de la Compañía incluye la Gerencia. Durante los años 2016 y 2015, los importes reconocidos como remuneraciones fijas, beneficios no monetarios, sueldos variables, beneficios sociales, otras bonificaciones y otros beneficios no monetarios de la gerencia clave de la Compañía. Se presentan como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	<b>19,200</b>	54,413
Beneficios definidos	<b>3,932</b>	3,000
	<b>23,132</b>	57,413

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**7. Inventarios**

Los inventarios consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Suministros y materiales para la construcción	<b>335,972</b>	916,637
Maquinarias para la venta	<b>785,770</b>	-
	<b>1,121,742</b>	<b>916,637</b>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los inventarios no están asignados en garantía.

**8. Propiedades y Equipos**

Las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	<b>3,358,214</b>	2,667,256
Depreciación acumulada y deterioro	<b>(763,884)</b>	(569,866)
	<b>2,594,330</b>	<b>2,097,390</b>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Cómputo	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
<b>Costo o valuación:</b>							
Saldos al 31 de diciembre del 2014	28,033	145,053	588,714	584,759	80,240	-	1,426,799
Adiciones	-	-	665,539	80,347	-	-	745,886
Reclasificaciones	-	-	288,685	(288,685)	-	-	-
Revalorización	37,467	352,583	-	-	-	-	390,050
Transferencia de propiedad de inversión	-	104,521	-	-	-	-	104,521
Saldos al 31 de diciembre del 2015	65,500	602,157	1,542,938	376,421	80,240	-	2,667,256
Adiciones	-	1,023,838	96,268	-	84,498	3,554	1,208,158
Transferencia a propiedad de inversión	-	(392,157)	-	-	-	-	(392,157)
Reclasificaciones	-	-	(9,000)	9,000	-	-	-
Bajas	-	-	-	(40,607)	(80,240)	-	(120,847)
Transferencias a gastos	-	(2,002)	-	-	-	(2,194)	(4,196)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<b>65,500</b>	<b>1,231,836</b>	<b>1,630,206</b>	<b>344,814</b>	<b>84,498</b>	<b>1,360</b>	<b>3,358,214</b>

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 8. Propiedades y Equipos (continuación)

	Terreno	Edificios	Maquinarias y Equipos	Vehículos	Muebles y Enseres	Equipos de Cómputo	Total
	<i>(US Dólares)</i>						
<b>Depreciación acumulada y deterioro:</b>							
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	(37,874)	(172,097)	(119,491)	(20,728)	-	(350,190)
Gastos por depreciación	-	(9,400)	(130,985)	(71,267)	(8,024)	-	(219,676)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	(47,274)	(303,082)	(190,758)	(28,752)	-	(569,866)
Gastos por depreciación	-	(12,479)	(165,924)	(68,062)	(8,024)	-	(254,489)
Bajas	-	-	-	24,364	36,107	-	60,471
Saldos al 31 de diciembre del 2016	-	(59,753)	(469,006)	(234,456)	(669)	-	(763,884)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	65,500	554,883	1,239,856	51,488	185,663	1,360	2,097,390
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<b>65,500</b>	<b>1,172,083</b>	<b>1,161,200</b>	<b>110,358</b>	<b>83,829</b>	<b>1,360</b>	<b>2,594,330</b>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, existen propiedades y equipos asignados en garantías que avalan contratos de obra por US\$755,317 (US\$2,217,054 en el 2015).

### 9. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo o valuación	<b>1,733,913</b>	1,341,756
Depreciación acumulada y deterioro	<b>(64,760)</b>	-
	<b>1,669,153</b>	1,341,756

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terreno y Edificio	Oficinas	Departamento	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
<b>Costo o valuación:</b>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1,049,105	265,185	85,447	1,399,737
Revalorización	-	26,171	20,369	46,540
Transferencia a propiedades y equipos	-	(104,521)	-	(104,521)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,049,105	186,835	105,816	1,341,756
Transferencia de propiedades y equipos	-	-	<b>392,157</b>	<b>392,157</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<b>1,049,105</b>	<b>186,835</b>	<b>497,973</b>	<b>1,733,913</b>

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**9. Propiedades de Inversión (continuación)**

	Terreno y Edificio	Oficinas	Departamento	Total
	<i>(US Dólares)</i>			
<b>Depreciación acumulada y deterioro:</b>				
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-	-	-	-
Gastos por depreciación	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre del 2015	-	-	-	-
Gastos por depreciación	<b>(52,455)</b>	<b>(8,033)</b>	<b>(4,272)</b>	<b>(64,760)</b>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<b>(52,455)</b>	<b>(8,033)</b>	<b>(4,272)</b>	<b>(64,760)</b>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2015	1,049,105	186,835	105,816	1,341,756
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	<b>996,650</b>	<b>178,802</b>	<b>493,701</b>	<b>1,669,153</b>

Al 31 de diciembre del 2016, existen propiedades asignadas en garantías que respaldan obligaciones financieras por US\$1,049,105. *(Ver Nota 11)*

**10. Otros Activos**

Los otros activos estaban constituidos como sigue:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Inversión Cartera Mallorca	<b>1,560,948</b>	-
Inversiones Seguro Colón	<b>452,500</b>	-
Fideicomiso Bosques Ceibos	<b>368,284</b>	-
Fideicomiso Mallorca	<b>712,000</b>	233,333
Cesion de derechos a SCARFYNG	-	404,872
Anticipo en compra de oficina Aerocity	-	994,646
	<b>3,093,732</b>	<b>1,632,851</b>

Al 31 de diciembre del 2016, inversión cartera Mallorca, representa compra de cartera de villas del Fideicomiso Mallorca para continuar con la construcción de viviendas. Esta cartera fue vendida al ISSPOL. *(Ver Nota 12)*

Al 31 de diciembre del 2015, Fideicomiso Mercantil Aerocity I, representa aporte al fideicomiso sin fecha de vencimiento y sin interés. En diciembre del 2015 se efectuó una cesión de derechos a favor de SCARFYNG.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**11. Préstamos**

Los préstamos consistían de lo siguiente

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Préstamos	<b>4,931,894</b>	2,380,965
Intereses por pagar	<b>41,628</b>	110,179
	<b>4,973,522</b>	<b>2,491,144</b>
Clasificación:		
Corriente	<b>3,290,911</b>	2,250,130
No corriente	<b>1,682,611</b>	241,014
	<b>4,973,522</b>	<b>2,491,144</b>

Resumen de acuerdos de los préstamos:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco del Pichincha C. A.:		
Préstamos sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta mayo del 2017 e interés de hasta 8.95%	<b>356,501</b>	<b>487,422</b>
Banco del Pichincha C. A. Miami Agency:		
Nota promisoría con vencimiento en febrero del 2017, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	<b>914,000</b>	<b>914,000</b>
Nota promisoría con vencimiento en octubre del 2017, e interés de la tasa prime (2.75%) más 2%	<b>800,000</b>	-
Banco Internacional:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta enero del 2017 e interés de hasta 8.95% (9.76% en el 2015)	<b>69,425</b>	<b>86,744</b>
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta marzo del 2018 e interés del 9.76%	<b>28,494</b>	<b>48,923</b>
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos mensuales hasta octubre del 2022 e interés del 8.95%	<b>492,080</b>	-
Banco Bolivariano S. A.:		
Préstamo prendario, con vencimientos mensuales hasta junio del 2017 e interés de hasta 11.83%	<b>31,493</b>	<b>88,080</b>
BBP BANK S. A.:		
Préstamo sobre firma para capital de trabajo, con vencimientos hasta noviembre del 2017 e interés de hasta 5.13%	<b>512,269</b>	<b>512,269</b>
Emisión de obligaciones:		
Primera Emisión:		
Clase A, con vencimientos hasta octubre del 2019 e interés del 8% pagaderos el capital e intereses trimestralmente	<b>1,727,632</b>	<b>243,527</b>
	<b>4,931,894</b>	2,380,965
Porción corriente	<b>(3,249,283)</b>	(2,139,951)
	<b>1,682,611</b>	<b>241,014</b>

# Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

## Notas a los Estados Financieros (continuación)

### 11. Préstamos (continuación)

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
2017	-	116,512
2018	<b>603,491</b>	68,475
2019	<b>604,247</b>	56,027
2020	<b>286,309</b>	-
2021	<b>94,358</b>	-
2022	<b>94,206</b>	-
	<b>1,682,611</b>	241,014

Emisión de obligaciones, corresponde a títulos valores representado por obligaciones colocadas en el Mercado de Valores, aprobadas mediante resolución de la Intendencia de Mercado de Valores No. SCVS-INMV-DNAR-15-0001102 por US\$3,000,000 garantizada con activos de libres disponibilidad de la Compañía y un Fideicomiso en Garantía cuyo beneficiario principal es el representante de los obligacionistas, este Fideicomiso debe mantener activos totales que totalicen el 1,25% del valor colocado, a la fecha el Fideicomiso mantiene activos por US\$3,393,395 de este total Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., aportó US\$256,785 (US\$626,624 en el 2015) la diferencias fue aportada por compañías relacionadas (*Ver Nota 5*).

### 12. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Proveedores	<b>6,553,152</b>	4,965,633
Anticipos	<b>17,190,978</b>	17,265,682
Otras	<b>75,997</b>	162,465
	<b>23,820,127</b>	22,393,780
Clasificación:		
Corriente	<b>22,247,257</b>	2,250,130
No corriente	<b>1,572,870</b>	241,014
	<b>23,820,127</b>	2,491,144

Las cuentas por pagar a proveedores representan principalmente facturas por compras de bienes y servicios con plazo de hasta 90 días y sin interés.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 12. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuación)

Anticipos representan principalmente la venta de cartera Mallorca al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL, con vencimiento en septiembre de 2017 e interés del 9%, éste préstamo está respaldado por activos del Fideicomiso Cartera Mallorca. Además incluye anticipos recibidos de clientes para el desarrollo de las obras contratadas, las que se liquidan con la entrega de planillas y emisión de facturas, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

#### 13. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	171,673	182,505
Participación de trabajadores	364,551	176,070
	<b>536,224</b>	<b>358,575</b>
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	74,339	17,972
Bonificación por desahucio – beneficios por terminación	153,848	165,458
	<b>228,187</b>	<b>183,430</b>

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	<b>Beneficios Sociales</b>	<b>Participación de Trabajadores</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de diciembre del 2014	304,302	280,768
Provisiones	1,177,918	176,070
Pagos	(1,299,715)	(280,768)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	182,505	176,070
Provisiones	1,393,821	364,551
Pagos	(1,404,653)	(176,070)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<b>171,673</b>	<b>364,551</b>

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron como sigue:

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 13. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

	<b>Jubilación Patronal</b>	<b>Bonificación por Desahucio</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de diciembre del 2014	6,616	81,336
Provisiones	11,356	84,122
Saldo al 31 de diciembre del 2015	17,972	165,458
Provisiones	<b>10,932</b>	<b>151,666</b>
Pagos	-	(1,721)
Ganancias actuariales	<b>45,435</b>	<b>(161,555)</b>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<b>74,339</b>	<b>153,848</b>

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.

#### 14. Impuestos

##### Activos y Pasivos por Impuesto Corriente

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	<b>31 de diciembre</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<b>512,626</b>	559,033
Impuesto al valor agregado	<b>23,886</b>	97,139
	<b>536,512</b>	656,172
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	<b>1,964,304</b>	566,395
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<b>197,085</b>	-
	<b>2,161,389</b>	566,395

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar” por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2015 fueron como sigue:

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	-	-
Provisión con cargo a resultados	<b>651,403</b>	392,439
Pagos	<b>(651,403)</b>	(392,439)
Saldo al final del año	-	-

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
 Notas a los Estados Financieros (continuación)

**14. Impuestos (continuación)**

**Impuesto a la Renta**

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	454,356	392,439
Gasto del impuesto diferido	197,047	-
	<u>651,403</u>	<u>392,439</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	2,065,789	997,731
<b>Más (menos) partidas de conciliación:</b>		
Dividendos exentos	(86,068)	-
Ingresos no objeto de impuesto a la renta	-	(550,758)
Participación de trabajadores atribuible al ingreso no objeto IR	-	82,614
Gastos no deducibles	968,293	371,377
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	12,910	-
<b>Diferencia temporarias:</b>		
Ingresos no sujetos a IR por planillas no certificadas	(2,950,069)	-
Costos y gastos atribuibles a ingresos no sujetos	1,896,341	-
Part. trab. atribuible a planillas no certificadas	158,059	-
Utilidad grabable	<u>2,065,255</u>	<u>900,964</u>
Utilidad a reinvertir	-	790,733
Tasa de impuesto	12%	12%
Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>94,888</u>
Utilidades no reinvertidas	2,065,255	110,231
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	<u>454,356</u>	<u>24,251</u>
Impuesto a la renta por pagar	454,356	119,139
Impuesto a la renta mínimo	360,511	392,439
Impuesto a la renta causado	<u>454,356</u>	<u>392,439</u>
Retenciones en la fuente	<u>(454,356)</u>	<u>(392,439)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 14. Impuestos (continuación)

##### Impuesto a la Renta (continuación)

En julio del 2016, la Compañía efectuó una sustitutiva del Impuesto a la Renta del 2015, por haber utilizado la reducción de 10 puntos sobre el monto reinvertido y no haber cumplido con el aumento de capital y adquirir bienes productivos nuevos.

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa de impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**14. Impuestos (continuación)**

**Reformas Tributarias**

Las principales reformas publicadas durante el 2016 son como sigue:

- Devolución de 2 puntos porcentuales del IVA pagados en transacciones realizadas con dinero electrónico, 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones realizadas con tarjetas de débito y crédito.
- Se dispuso el monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los convenios para evitar la doble imposición en US\$ 223,400 para el 2016. De superarse ese importe, el beneficio se realizara mediante el mecanismo de devolución no se requiere la certificación de los auditores independientes a efectos de comprobar la pertinencia del gasto por la aplicación de convenios.
- Se modifican las exoneraciones del impuesto a las salidas de divisas como sigue:
  - Las divisas que porten los ciudadanos hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general
  - Transferencia hasta tres salarios básicos unificados del trabajador en general por mes; y
  - Pagos mediante tarjetas de crédito o de débito hasta US\$ 5,000
- Se crearon las contribuciones solidarias sobre las remuneraciones, patrimonio, utilidades; así como de inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de mayo 20, del 2016, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del impuesto a la renta durante 5 años.
- Los empleados tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina pre pagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definidos por la Administración Tributaria.
- Están obligados a presentar el anexo de participes, socios, miembros del directorio y administradores, las sociedades, las sucursales de sociedades extranjeras residentes en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes.

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**Saldos del Impuesto a la Renta Diferido**

Los movimientos por impuestos a la renta diferidos fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2015	Cargo (abono) al Estado de Resultados <i>(US Dólares)</i>	31 de diciembre del 2016
Pasivo por impuesto diferido:			
Ingresos por obras no facturadas	-	197,047	197,047
	-	197,047	197,047

**15. Instrumentos Financieros**

**Gestión de Riesgos Financieros**

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento instituciones financieras, con proveedores de locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía tiene cuentas por cobrar con las relacionadas en el área de la construcción las mismas que están en proceso de negociación de entrega de acciones para así dar por concluidas las mismas.

Las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos como se describen a continuación:

*Riesgo País*

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

*Riesgo de Mercado*

Es el riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de un cambio en las tasas de interés, en las tasas de cambio o en el valor de los instrumentos de capital en el mercado. Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas a su valor razonable y por ende, todos los cambios en las condiciones del mercado afectan directamente al patrimonio de la Compañía.

## Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.

### Notas a los Estados Financieros (continuación)

#### 15. Instrumentos Financieros (continuación)

##### Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

###### *Riesgo de Mercado (continuación)*

El riesgo de mercado es monitoreado semanalmente por la Administración de la Compañía utilizando la información referente al vector de precios, los cuales son ajustados mensualmente al cierre del balance.

###### *Riesgo de Tasa de Interés*

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectados a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso e el efectivo y sus equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

###### *Riesgo de Liquidez*

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez en la Compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

###### *Riesgo de Crédito*

Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. Debido a que la Compañía realiza transacciones únicamente con terceros reconocidos, no se solicitan garantías reales en relación con los activos financieros.

#### 16. Patrimonio

##### *Capital Pagado*

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital pagado consiste de 2.300.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**16. Patrimonio (continuación)**

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal			31 de diciembre	
	2016	2015	2016	2015	Unitario	2016	2015
						<i>(US Dólares)</i>	
Hernán Molina Saldaña	5.00%	5.00%	115,000	115,000	1.00	115,000	115,000
SCARFYNG S.A.	95.00%	95.00%	2,185,000	2,185,000	1.00	2,185,000	2,185,000
	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,300,000</b>	<b>2,300,000</b>		<b>2,300,000</b>	<b>2,300,000</b>

Mediante Acta de Junta General de Accionistas, celebrada el 25 de agosto del 2015, la Compañía aumentó el capital pagado mediante la capitalización de utilidades por US\$1,056,107 y reserva legal por US\$43,893. La escritura pública fue inscrita en el Registro Mercantil el 5 de octubre del 2015.

*Aportes para Futuro Aumento de Capital*

Al 31 de diciembre del 2015, los accionistas decidieron dejar sin efecto la aportación para futuro aumento de capital efectuada en el año 2012 y retirar sus aportaciones efectuadas por US\$399,416.

*Dividendos*

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada con fecha 4 de abril del 2016 y se aprobó el pago de dividendos por US\$517,267 correspondientes al ejercicio del año 2015.

**17. Ingresos por Obras**

Los ingresos por obras consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos de actividades ordinarias del contrato	<b>52,176,094</b>	43,916,232
Costos incurridos en el contrato y ganancia menos pérdidas reconocidas hasta la fecha	<b>51,390,333</b>	40,553,570
Anticipos recibidos	<b>15,618,108</b>	15,823,017
Importe bruto adeudado por los clientes por el trabajo ejecutado y presentado como un activo	<b>13,533,586</b>	10,674,054

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
 Notas a los Estados Financieros (continuación)

**18. Gastos de Ventas y Administración**

Los gastos de ventas y administración consisten de lo siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y beneficios	<b>468,622</b>	581,550
Depreciaciones y amortizaciones	<b>321,416</b>	219,676
Provisión para cuentas dudosas	<b>937,580</b>	314,088
Gastos legales	<b>346,239</b>	-
Provisión para jubilación y desahucio	<b>143,740</b>	89,759
Impuestos y contribuciones	<b>162,638</b>	424,918
Honorarios y capacitaciones	<b>228,216</b>	29,915
Suministros	<b>20,358</b>	29,316
Participación de trabajadores	<b>364,551</b>	176,070
Otros	<b>625,915</b>	261,601
	<b><u>3,619,275</u></b>	<b><u>2,126,893</u></b>

**19. Contratos de Construcción Relevantes**

**Multiparques de Ecuador**

En octubre de 2016, la Compañía suscribió con China Camc Engineering Co., Ltd. (“el Contratante”) un contrato de precio fijo para la construcción integral de Multiparques Ecuador (“el Proyecto”) que comprenden: “Parque Infantil La Atarazana, Parque Urbano Machala, Polideportivo Tipo B y Coliseo 3000 en la Ciudad de Machala, Complejo Deportivo del Sur Ramón Unamuno, Equipamiento Deportivo el Juncal y Equipamiento Deportivo Toctiuco”. La construcción se efectuará de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas, e incluye el suministro de todos los equipos y maquinarias requeridas y materiales necesarios. El plazo de ejecución es de 6 meses desde la firma del contrato y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del proyecto es de US\$22,965,272.60 más IVA y se entregará un anticipo del 40% por US\$9,186,109.04. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato es de US\$2,296,527.26

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**19. Contratos de Construcción Relevantes (continuación)**

**Centro de Atención Ciudadana de Milagro. CAC Milagro**

En septiembre de 2016, la Compañía suscribió con Empresa de Transformación Agraria S. A. (“el Contratante”) un contrato de precio fijo para la construcción integral de Centro de Atención Ciudadana de Milagro (“el Proyecto”). La construcción se efectuará de acuerdo a oferta, planos, especificaciones técnicas generales y particulares. El plazo de ejecución es de 138 días contados desde la entrega del anticipo y contará con un fiscalizador que evaluará el avance de obra y el cumplimiento de los hitos en su ejecución. El precio total del proyecto es de US\$17,460,430.70 más IVA y se entregará un anticipo del 50% US\$8,730,215.35. Los costos incurridos más la utilidad estimada de este contrato es de US\$2,387,693.79

**20. Resumen de Garantías Otorgadas**

Al 31 de diciembre de 2016, Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A., entregó las siguientes garantías:

<u>Nombre</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
Banco Internacional S. A.	- Oficinas Edificio Sky Building valoradas en US\$950,319 - Vía Hipódromo Buijo Lotización valorada en US\$253,130 - Mitsubishi Montero Año 2015 valorado en US\$89,990
BBP Bank	- Certificados de depósito de una compañía relacionada por un total de US\$569,188
Banco Pichincha C. A.	- Hipotecas por US\$451,003
Seguros Equinoccial S. A.	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$2,150,117 - Buen uso de anticipo US\$5,913,247
Seguros Oriente	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$599,056 - Buena calidad de materiales US\$390,533
Seguros Colón	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$1,666,626 - Buen uso de anticipo US\$9,183,109

Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S. A.  
Notas a los Estados Financieros (continuación)

**20. Resumen de Garantías Otorgadas (continuación)**

<u>Nombre</u>	<u>Descripción de la garantía</u>
Seguros Confianza	- Fiel Cumplimiento de Contrato US\$1,004,601 - Buen uso de anticipo US\$1,142,420
AIG Metropolitana	- Responsabilidad Civil US\$10,000
LLS Seguros	- Accidentes personales US\$8,000
ACE Seguros	- Responsabilidad Civil US\$10,000 - Accidentes personales US\$8,000

La gerencia de la Compañía no espera surjan pasivos relacionados con estas garantías.

**21. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de marzo del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



**CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA PARA  
EMISORES DE VALORES**

A los accionistas de  
**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS  
CONSTRUDIPRO S.A.**

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, y hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros con fecha 17 de marzo del 2017.

Nuestra auditoría se efectuó principalmente con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros de **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria contenida en el anexo adjunto, es responsabilidad de la Administración de la Compañía y se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, y no se considera necesaria para una presentación razonable de los estados financieros básicos. Dicha información financiera suplementaria ha sido sometida a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos. En nuestra opinión, la información financiera suplementaria anteriormente referida se presenta razonablemente, en todos los aspectos importantes, en relación con los estados financieros básicos tomados en su conjunto.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los accionistas y Administración de **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

**CASTRO MORA ASOCIADOS Cía. Ltda.**  
SC - RNAE No. 435

**Carlos M. Castro C.**  
Representante Legal  
RNC No. 36209

Guayaquil, 17 de marzo del 2017

---

Firma Miembro de:  
**INTEGRA**  **INTERNATIONAL®**

## **1. Cumplimiento de las funciones de las Sociedades Auditoras Externas (Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Art. 5 )**

### **1.1 Evaluación del control interno y contable**

Como parte de nuestra revisión a los estados financieros de **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.** por el año terminado al 31 de diciembre del 2016 y para dar cumplimiento a las Normas Internacionales de Auditoría, efectuamos una evaluación de sistema de control interno contable de la Compañía.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Los resultados de las pruebas mencionadas en el párrafo anterior no revelaron situaciones en las transacciones y documentación examinadas que, en nuestra opinión, se consideren incumplimientos y afecten a la estructura del control interno de la Compañía durante el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

### **1.2 Revelación oportuna a la Superintendencia de Compañías sobre la existencia de dudas razonables de que la empresa se mantenga como negocio en marcha**

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditoría, no encontramos asuntos que generen dudas sobre la posibilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

### **1.3 Comunicación a la Superintendencia de Compañía si se detectan indicios o presunciones de fraude, abuso de información privilegiada y actos ilegales**

Como parte de nuestra revisión, no encontramos asuntos que podrían considerarse como indicios a presunciones de fraude, abusos de información privilegiada y actos ilegales que ameriten ser mencionados.

## **2. Cumplimiento del contenido mínimo del Informe de Auditoría Externa (Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Art. 6 )**

### **2.1 Comentarios sobre si las actividades de la Compañía se enmarca en la ley**

Dentro del alcance y ejecución de nuestro trabajo de auditores externos, no encontramos transacciones que no se enmarquen dentro de las disposiciones de la Ley de Mercados de Valores.

## **2.2 Evaluación y recomendaciones sobre el Control Interno**

Las observaciones y recomendaciones fueron corregidas en el transcurso de nuestra auditoría, por lo que no existe mucho que reportar.

## **2.3 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias**

El informe de las Obligaciones Tributarias se emite por separado y es presentado al organismo de control hasta el 31 de Julio del 2016.

## **2.4 Opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la ley**

A continuación los comentarios a los aspectos señalados en el artículo 6 de la Ley de Mercado de Valores, referentes al mantenimiento de la inscripción de los emisores nacionales con relación a la presentación de información al Consejo Nacional de Valores.

### **2.4.1 Estados Financieros Semestrales suscritos por el Contador y el Representante Legal. Esta información deberá presentarse en un plazo no superior a los quince días del cierre semestral:**

Los estados financieros del primer semestre, fueron presentados en 24 de julio del 2017 y las del segundo semestre en 1 de febrero del 2017.

### **2.4.2 Estados Financieros Anuales Auditados. Esta información deberá presentarse hasta el 30 de abril del año siguiente:**

Los estados financieros auditados fueron emitidos el 17 de marzo del 2017 y presentados hasta antes del plazo establecido (30 de abril del 2017).

### **2.4.3 Informe de la Administración:**

Este informe no se presentó en forma conjunta con los estados financieros auditados.

### **2.4.4 La información adicional que la Compañía considere necesaria para la cabal comprensión de su situación económica y financiera, pasado y futuro:**

Según lo confirmado por la administración no se efectuaron requerimientos adicionales de información.

## **2.5 Opinión sobre el cumplimiento de medidas correctivas que hubiese sido recomendadas en Informes anteriores**

No aplica. Los informes de auditoría del año 2015 no reportaron observaciones.

**3. Contenido adicional del Informe de Auditoría Externa para los Emisores  
(Título II, Subtítulo IV, Capítulo IV, Sección IV, Art.13)**

**3.1 Verificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el  
prospecto de oferta pública:**

Durante el ejercicio económico 2016, la emisión de obligaciones de Clase A y los interés se acumulan y se pagan trimestralmente.

**3.2 Verificación de la aplicación de los recursos captados por la emisión de  
valores:**

La primera emisión de obligaciones por US\$3,000,000 fue aprobada por la Superintendencia de Compañías y Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-0001102 del 21 de Abril del 2015. Los recursos emitidos de esta emisión se destinaron para capital de trabajo, según lo establecido en el prospecto de emisión de los títulos valores emitidos.

**3.3 Opinión sobre la razonabilidad y existencia de las garantías que respaldan  
la emisión de valores:**

La emisión de obligaciones están garantizadas con activos de libre disponibilidad de CONSTRUDIPRO y un fideicomiso, garantía, emisión de obligaciones CONSTRUDIPRO, cuyo beneficiario principal es el representante de los obligacionistas, este fideicomiso debe mantener activos totales que totalicen el 125% del valor colocado, a la fecha el fideicomiso mantiene activos por US\$ 2,785,427.04

---

# BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

## 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>		
1.1	ACTIVO CORRIENTE		
1.1.1	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO		
1.1.1.2	BANCOS		
	<b>TOTAL BANCOS</b>	<b>294,928.47</b>	<b>8,685,102.92</b>
	<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO</b>	<b>294,928.47</b>	<b>8,685,102.92</b>
1.1.2	INVERSIONES		
1.1.2.1	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO		
1.1.2.1.11	Invers. C/P Fideicomiso Bosques Ceibos	645,625.00	71,483.56
1.1.2.1.13	FONDOS DE INVERSION	1,279,942.47	0.00
1.1.2.3.02	Inversiones SRI	0.00	65,438.55
	<b>TOTAL OTRAS INVERSIONES</b>	<b>0.00</b>	<b>65,438.55</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO</b>	<b>1,925,567.47</b>	<b>71,483.56</b>
	<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>1,925,567.47</b>	<b>136,922.11</b>
1.1.3	ACTIVOS FINANCIEROS		
1.1.3.1	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS		
1.1.3.1.01	Facturas por Cobrar	9,586,340.94	4,217,099.21
1.1.3.1.03	Cheque protestado	7,107.50	0.00
1.1.3.1.99	Provision de Cuentas Incobrables	-1,121,322.49	-333,658.81
	<b>TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS</b>	<b>8,472,125.95</b>	<b>3,883,440.40</b>
1.1.3.2	DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		
	<b>TOTAL DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS</b>	<b>109,062.16</b>	<b>122,817.97</b>
1.1.3.3	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS		
	<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS</b>	<b>259,931.59</b>	<b>62,548.82</b>
1.1.3.4	OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
1.1.3.4.05	CxC Kuralt	416,000.00	400,000.00
1.1.3.4.08	CxC CHINA CAM	2,930,326.10	2,171,032.44
1.1.3.4.09	FECORSA Ctas por cobrar	97,903.07	97,903.07
1.1.3.4.16	CxC DE GAETANO CICCONE VENTURO	26,244.64	6,421.60
1.1.3.4.22	CxC Davila Fabricio	5,000.00	300.00
1.1.3.4.23	CxC Carrera Angel	5,000.00	15,410.00
1.1.3.4.25	CxC Tragsa S.A.	15,000.00	50,000.00
1.1.3.4.26	Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Mallorca	50,000.00	26,244.64
1.1.3.4.27	CxC Hernan Molina Saldaña	35,500.00	0.00
1.1.3.4.28	CHINA CAMC (Anticipo proveedores)	340,948.87	0.00
1.1.3.4.30	CxC Montiel Campodonico Santiago	7,000.00	18,000.00
1.1.3.4.31	CxC Retencion Judicial	121,107.80	0.00
	<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>4,050,030.48</b>	<b>2,785,311.75</b>
1.1.3.5	DEUDORES VARIOS		
1.1.3.5.11	Sanchez Rojas Alfredo Omar	0.00	20,000.00
1.1.3.5.17	Ctas.x C. PUCOVI S.A.	0.00	256,784.89
1.1.3.5.38	CxC SCARFYNG S.A.	37,301.28	120,000.00
1.1.3.5.43	CxC Segovia Lara Germania	0.00	30,000.00
1.1.3.5.46	CxC DIEOUCORP S.A. (A.ZURITA-HOTEL PARQUE)	0.00	42,300.00
1.1.3.5.49	CxC Fideic Capital Trist Finance (F.March)	0.00	402,445.10
1.1.3.5.50	CxC Beltran Manuel	3,000.00	3,000.00

## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/112016
1.1.3.5.54	CxC Sicouret Victor Hugo	5,000.00	800.00
1.1.3.5.56	CxC ELSIE MONTERO SOLIS	32,000.00	0.00
	<b>TOTAL DEUDORES VARIOS</b>	<b>77,301.28</b>	<b>875,329.99</b>
1.1.3.6	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>992,703.67</b>	<b>667,013.92</b>
1.1.3.7	CONTRATOS DE CONSTRUCCION EJECUTADOS		
	<b>TOTAL CONTRATOS DE CONSTRUCCION EJECUTADOS</b>	<b>6,115,427.43</b>	<b>7,030,252.55</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>20,076,582.56</b>	<b>15,426,715.40</b>
1.1.4	CONSTRUCCIONES EN PROCESO		
1.1.4.2	INVENTARIO DE MATERIALES		
	<b>TOTAL INVENTARIO DE MATERIALES</b>	<b>456,296.66</b>	<b>785,769.46</b>
1.1.4.3	PAGOS ANTICIPADOS		
	<b>TOTAL PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>3,499,602.88</b>	<b>4,479,648.63</b>
	<b>TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>	<b>3,955,899.54</b>	<b>5,265,418.09</b>
1.1.5	INVENTARIO PARA LA VENTA		
	<b>TOTAL INVENTARIO PARA LA VENTA</b>	<b>219,552.79</b>	<b>467,239.74</b>
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>26,472,530.83</b>	<b>29,981,398.26</b>
1.3	OTROS ACTIVOS		
1.3.2	INVERSIONES		
1.3.2.1	INVERSIONES LARGO PLAZO		
1.3.2.1.04	INVERS. FIDEICOMISO MALLORCA L/P	0.00	711,999.95
1.3.2.1.05	Invers.Fideicomiso Bosques Ceibos L/P	0.00	368,634.35
1.3.2.1.07	Inversion Seguros Colon	452,500.00	452,500.00
	<b>TOTAL INVERSIONES LARGO PLAZO</b>	<b>452,500.00</b>	<b>1,533,134.30</b>
1.3.2.2	ACCIONES Y PARTICIPACIONES LARGO PLAZO		
1.3.2.2.08	Derechos Fiduciarios Cartera Mallorca	0.00	1,560,947.40
1.3.2.2.09	Acciones Energias del Pacifico	14,043.86	0.00
	<b>TOTAL ACCIONES Y PARTICIPACIONES LARGO PLAZO</b>	<b>14,043.86</b>	<b>1,560,947.40</b>
	<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>466,543.86</b>	<b>3,094,081.70</b>
	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>466,543.86</b>	<b>3,094,081.70</b>
1.7	ACTIVO NO CORRIENTE		
1.7.1	PROPIEDAD Y EQUIPO		
1.7.1.1	PROPIEDAD Y EQUIPO		
1.7.1.1.01	Terrenos, Bodega Predio transito lotes 2 y 4	65,500.00	65,500.00
1.7.1.1.02	Bodega, Predio Transito lotes 2 y 4	210,000.00	210,000.00
1.7.1.1.03	Maquinarias y equipos	1,657,566.12	1,630,206.12
1.7.1.1.04	Vehiculos, eq. caminero	344,814.15	344,814.15
1.7.1.1.09	MOBILIARIO DE OFICINA SKY	86,989.71	80,239.75
1.7.1.1.10	BODEGAS BAHIA NORTE- 4 locales	20,000.00	20,000.00
1.7.1.1.11	OFICINAS SKY BUILDING	1,001,835.15	994,645.32
	<b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPO</b>	<b>3,386,705.13</b>	<b>3,345,405.34</b>
	<b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPO</b>	<b>3,386,705.13</b>	<b>3,345,405.34</b>
1.7.2	PROPIEDADES DE INVERSION		
1.7.2.1	INMUEBLES		
1.7.2.1.01	Oficina 6, Plaza Center	84,966.30	84,966.30
1.7.2.1.02	Punta barandua	1,049,105.32	1,049,105.32

## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/112016
1.7.2.1.03	Oficina 702, Torres del Norte	101,868.50	101,868.50
1.7.2.1.04	Departamento Salinas, Edif Mediterraneo	0.00	105,816.00
1.7.2.1.05	Plaza Center oficinas 603-604 y 605	392,157.21	392,157.21
	<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>1,628,097.33</b>	<b>1,733,913.33</b>
	<b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION</b>	<b>1,628,097.33</b>	<b>1,733,913.33</b>
1.7.3	INTANGIBLES		
1.7.3.1	INTANGIBLES		
1.7.3.1.02	Licencias		6,500.00
	<b>TOTAL INTANGIBLES</b>		<b>6,500.00</b>
1.7.9	(DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INV.)		
	<b>TOTAL (DEPRECIACION ACUMULADA)</b>	<b>-907,159.24</b>	<b>-839,612.43</b>
	<b>TOTAL (DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES</b>	<b>-907,159.24</b>	<b>-839,612.43</b>
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4,107,643.22</b>	<b>4,246,206.24</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31,046,717.91</b>	<b>37,321,686.20</b>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>		
2.1	PASIVO CORRIENTE		
2.1.1	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
2.1.1.1	PROVEEDORES LOCALES		
	<b>TOTAL PROVEEDORES LOCALES</b>	<b>3,183,927.99</b>	<b>4,475,170.08</b>
2.1.1.2	ANTICIPO DE CLIENTES		
	<b>TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES</b>	<b>14,055,955.47</b>	<b>20,431,567.62</b>
2.1.1.3	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS		
	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS</b>	<b>251,054.47</b>	<b>100,000.00</b>
2.1.1.4	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
	<b>TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>0.00</b>	<b>41,627.54</b>
	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>17,490,937.93</b>	<b>25,048,365.24</b>
2.1.2	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
2.1.2.1	PERSONAL		
	<b>TOTAL PERSONAL</b>	<b>67,912.84</b>	<b>100,122.03</b>
2.1.2.2	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		
	<b>TOTAL POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS</b>	<b>109,339.22</b>	<b>535,597.31</b>
	<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>177,252.06</b>	<b>635,719.34</b>
2.1.3	OBLIGACIONES FINANCIERAS		
2.1.3.1	OBLIGACIONES FINANCIERAS		
2.1.3.1.01	Acreeedores Varios	25,000.00	
2.1.3.1.03	Banco Pichincha (prestamos)	0.00	426,225.60
2.1.3.1.07	Banco Internacional (Operac 125301904 sky)	5,731.97	
2.1.3.1.18	Bco.Internacion (Op125301564) Montero Jeep	0.00	30,273.10
2.1.3.1.20	Prestamo del exterior (Bolivariano Panama LVB)	0.00	512,269.00
2.1.3.1.21	CxP Bco Bolivariano OP. 246204 - Manipulador Ecuaire	0.00	36,450.76
2.1.3.1.29	Prestamo del Exterior(Pichincha Miami CV)	0.00	1,714,000.00
2.1.3.1.30	CxP Bco Internacional Oprc. 125301714	0.00	138,335.76
2.1.3.1.32	CxP Bco.Pichincha Operc.0265984000	144,191.77	0.00
2.1.3.1.33	Bluebay Investment	0.25	0.00
2.1.3.1.34	CxP Bco. Internacional (Op. 125302149)	1,196,039.06	0.00

## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
2.1.3.1.35	Banco del Austro	3,000,000.00	0.00
	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>4,370,963.05</b>	<b>3,354,876.87</b>
2.1.3.2	EMISION DE OBLIGACIONES C/P		
	<b>TOTAL EMISION DE OBLIGACIONES C/P</b>	<b>525,301.29</b>	<b>665,132.07</b>
	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>4,896,264.34</b>	<b>4,020,008.94</b>
2.1.4	IMPUESTOS FISCALES		
2.1.4.1	IVA COBRADO EN VENTA		
	<b>TOTAL IVA COBRADO EN VENTA</b>	<b>554,768.95</b>	<b>79,844.78</b>
2.1.4.2	RETENCION IVA POR PAGAR		
	<b>TOTAL RETENCION IVA POR PAGAR</b>	<b>93,705.09</b>	<b>276,128.54</b>
2.1.4.3	RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR		
	<b>TOTAL RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR</b>	<b>10,876.76</b>	<b>78,618.41</b>
	<b>TOTAL IMPUESTOS FISCALES</b>	<b>659,350.80</b>	<b>434,591.73</b>
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>23,223,805.13</b>	<b>30,138,685.25</b>
2.2	PASIVO NO CORRIENTE		
2.2.0	ANTICIPOS DE CLIENTES		
2.2.0.1	ANTICIPOS DE CLIENTES		
2.2.0.1.04	Deposito en Garantia	11,922.56	
	<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>11,922.56</b>	<b>1,560,947.40</b>
2.2.0.3	CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO		
2.2.0.3.02	BANCO INTERNACIONAL (OPERAC 125301904 SKY) A L	426,028.91	0.00
2.2.0.3.04	Cuentas por Pagar Netusme	200,000.00	15,000.00
2.2.0.3.05	PRESTAMO POR PAGAR LVB	1,028,610.08	0.00
2.2.0.3.07	CONSTRUCTORA VALERO L/P	802,427.82	0.00
	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO</b>	<b>2,457,066.81</b>	<b>15,000.00</b>
2.2.0.4	EMISION OBLIGACION L/P		
	<b>TOTAL EMISION OBLIGACION L/P</b>	<b>725,301.28</b>	<b>1,062,500.00</b>
2.2.0.9	PASIVO DIFERIDO		
2.2.0.9.01	Pasivo por Impuestos Diferidos	231,820.26	0.00
	<b>TOTAL PASIVO DIFERIDO</b>	<b>231,820.26</b>	<b>0.00</b>
	<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>3,426,110.91</b>	<b>2,638,447.40</b>
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3,426,110.91</b>	<b>2,638,447.40</b>
	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>26,649,916.04</b>	<b>32,777,132.65</b>
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>		
3.1	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
3.1.1	CAPITAL		
3.1.1.1	CAPITAL		
	<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>2,301,000.00</b>	<b>2,301,000.00</b>
3.2	RESERVAS		
3.2.1	RESERVAS		
3.2.1.1	RESERVAS LEGALES		
	<b>TOTAL RESERVAS LEGALES</b>	<b>434,697.19</b>	<b>300,350.01</b>
3.5	RESULTADOS INTEGRALES		
3.5.1	Superavit por revaluacion de propiedad, planta	436,590.46	436,590.46
	<b>TOTAL RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>436,590.46</b>	<b>436,590.46</b>

## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta	30/11/2017	30/112016
3.8 RESULTADOS		
3.8.1 RESULTADOS		
3.8.1.1 RESULTADOS		
3.8.1.1.02 RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO	0.01	27,224.60
3.8.1.1.03 OTROS RESULTADOS INTEGRALES	116,119.40	0.00
<b>TOTAL RESULTADOS</b>	<b>116,119.39</b>	<b>27,224.60</b>
Utilidad del Ejercicio Actual	1,108,394.83	1,479,388.48
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4,396,801.87</b>	<b>4,544,553.55</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>31,046,717.91</b>	<b>37,321,686.20</b>

  
Representante Legal

MOLINA SALDAÑA HERNAN NEPTALI  
C.I. 0915140164

  
Contador

CARREÑO GARCIA DEYSI MARIVEL

RUC: 0909758971001  
Reg: 27281

## ESTADO DE PERDIDA Y GANANCIA COMPARATIVO ANUAL

Cía: **01 - CONSTRUDIPRO S A**

Cuenta		<u>nov-17</u>	<u>nov-16</u>
<b>4</b>	<b>INGRESOS</b>		
4.1	INGRESOS POR OBRAS		
4.1.1	INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4.1.1.1	CONTRATOS DE CONSTRUCCION		
4.1.1.1.01	Ingresos por Obras de Terceros	27,320,558.72	33,974,826.79
4.1.1.1.02	Ingresos por Avance de Obra	5,721,795.27	2,933,120.40
	<b>TOTAL CONTRATOS DE CONSTRUCCION</b>	<b>33,042,353.99</b>	<b>36,907,947.19</b>
4.1.1.2	PRESTACION DE SERVICIOS		
4.1.1.2.01	Servicios Direccion Tecnica	562,212.91	2,865,377.10
4.1.1.2.02	Alquiler de Maquinarias	1,299,168.36	69,645.48
	<b>TOTAL PRESTACION DE SERVICIOS</b>	<b>1,861,381.27</b>	<b>2,935,022.58</b>
4.1.1.3	INGRESOS POR REEMBOLSOS		
4.1.1.3.02	INGRESO POR REEMBOLSO 12% IVA	2,913,221.41	8,402,532.51
4.1.1.3.03	INGRESO POR REEMBOLSO 0%IVA	1,683,901.96	3,616,176.46
	<b>TOTAL INGRESOS POR REEMBOLSOS</b>	<b>4,597,123.37</b>	<b>12,018,708.97</b>
4.1.1.4	VENTA DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS		
4.1.1.4.01	Venta de Maquinarias y Equipos	189,568.28	120,451.88
	<b>TOTAL VENTA DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS</b>	<b>189,568.28</b>	<b>120,451.88</b>
	<b>TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>39,690,426.91</b>	<b>51,982,130.62</b>
4.1.2	DESCUENTOS		
4.1.2.1	DESCUENTOS		
4.1.2.1.02	OTROS DESCUENTOS	167.55	570.22
	<b>TOTAL DESCUENTOS</b>	<b>167.55</b>	<b>570.22</b>
	<b>TOTAL DESCUENTOS</b>	<b>167.55</b>	<b>570.22</b>
4.1.4	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
4.1.4.1	OTROS INGRESOS		
4.1.4.1.01	Ingresos por Empleados	100.00	0.00
4.1.4.1.03	Intereses Ganados	173,368.42	201,821.19
4.1.4.1.04	Otros Ingresos	153,665.17	18,991.99
4.1.4.1.06	Trabajos Realizados	411,359.83	337,249.58
4.1.4.1.07	VENTA DE MATERIALES	5,980,682.03	1,312,849.68
	<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>6,719,175.45</b>	<b>1,870,912.44</b>
	<b>TOTAL OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>6,719,175.45</b>	<b>1,870,912.44</b>
4.1.5	INGRESOS EXENTOS		
4.1.5.2	DIVIDENDOS	400,000.00	86,068.21
	<b>TOTAL INGRESOS EXENTOS</b>	<b>400,000.00</b>	<b>86,068.21</b>
	<b>TOTAL INGRESOS POR OBRAS</b>	<b>46,809,769.91</b>	<b>53,939,681.49</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>46,809,769.91</b>	<b>53,939,681.49</b>
<b>5</b>	<b>COSTOS</b>		
5.1	COSTO DE VENTA Y PRODUCCION		
5.1.1	COSTO DE OBRA POR EJECUCION		
5.1.1.1	MANO DE OBRA DIRECTA		
	<b>TOTAL MANO DE OBRA DIRECTA</b>	<b>-6,887,098.99</b>	<b>-9,784,873.74</b>
5.1.1.2	MATERIALES		
	<b>TOTAL MATERIALES</b>	<b>-13,300,663.36</b>	<b>-17,450,106.47</b>
5.1.1.3	COSTOS INDIRECTOS		
	<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>-1,521,840.20</b>	<b>-1,605,010.44</b>
5.1.1.4	COSTOS DIRECTOS		
	<b>TOTAL COSTOS DIRECTOS</b>	<b>-19,461,452.22</b>	<b>-19,593,910.46</b>
5.1.1.5	MANO DE OBRA INDIRECTA		

## ESTADO DE PERDIDA Y GANANCIA COMPARATIVO ANUAL

Cía: **01 - CONSTRUDIPRO S A**

Cuenta

Cuenta		nov-17	nov-16
<b>4</b>	<b>INGRESOS</b>		
	<b>TOTAL MANO DE OBRA INDIRECTA</b>	-1,014,584.00	-1,159,770.44
	<b>TOTAL COSTO DE OBRA POR EJECUCION</b>	-42,185,638.77	-49,593,671.55
5.1.3	OTROS COSTOS		
5.1.3.1	COSTO DE MAQUINARIA		
	<b>TOTAL REPARACIONES MAQUINARIAS</b>	-205,380.27	-195,905.21
5.1.3.2	MAQUINARIAS Y EQUIPOS		
	<b>TOTAL MANTENIMIENTO MAQUINARIA Y EQUIPO</b>	-422,619.22	-437,755.37
	<b>TOTAL OTROS COSTOS</b>	-627,999.49	-633,660.58
	<b>TOTAL COSTO DE VENTA Y PRODUCCION</b>	-42,813,638.26	-50,227,332.13
5.2	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		
5.2.1	GASTOS DE PERSONAL		
5.2.1.1	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES		
	<b>TOTAL SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES</b>	-454,440.74	-457,699.69
5.2.1.2	OTROS GASTOS DE PERSONAL		
	<b>TOTAL OTROS GASTOS DE PERSONAL</b>	-100,149.74	-117,750.29
5.2.1.3	HONORARIOS , COMISIONES Y DIETAS		
	<b>TOTAL HONORARIOS , COMISIONES Y DIETAS</b>	-770,543.86	-149,448.53
	<b>TOTAL GASTOS DE PERSONAL</b>	-1,325,134.34	-724,898.51
5.2.2	GASTOS GENERALES		
5.2.2.1	SERVICIOS GENERALES		
	<b>TOTAL SERVICIOS GENERALES</b>	-553,778.26	-773,584.79
5.2.2.2	SUMINISTROS		
	<b>TOTAL SUMINISTROS</b>	-20,027.22	-19,308.18
5.2.2.3	IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		
	<b>TOTAL IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES</b>	-76,056.51	-141,759.10
5.2.2.4	DEPRECIACION Y AMORTIZACIONES		
	<b>TOTAL DEPRECIACION Y AMORTIZACIONES</b>	-177,886.41	-294,111.07
	<b>TOTAL GASTOS GENERALES</b>	-827,748.40	-1,228,763.14
5.2.3	INTERESES Y COMISIONES		
5.2.3.1	INTERESES		
	<b>TOTAL INTERESES</b>	-706,427.57	-265,111.68
5.2.3.2	SERVICIOS		
	<b>TOTAL SERVICIOS</b>	-28,426.51	-14,187.55
	<b>TOTAL INTERESES Y COMISIONES</b>	-734,854.08	-279,299.23
	<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</b>	-2,887,736.82	-2,232,960.88
	<b>TOTAL COSTOS</b>	-45,701,375.08	-52,460,293.01
	<b>GANANCIA DEL EJERCICIO CONTABLE</b>	<b>1,108,394.83</b>	<b>1,479,388.48</b>

  
Representante Legal

MOLINA SALDAÑA HERNAN NEPTALI  
C.I. 0915140164

  
Contador

CARREÑO GARCIA DEYSI MARIVEL  
RUC: 0909758971001  
Reg: 27281

# **ANEXO 2**

**CERTIFICACIÓN CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN**

Yo, **Hernán Neptalí Molina Saldaña** en mi calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, por este medio, certifico que, según los registros contables al 30 de noviembre del 2017, la compañía mantiene un monto de activos libres según el siguiente detalle:

<b>CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.</b>		
<b>MONTO MÁXIMO A EMITIR AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017</b>		
(A)	ACTIVO TOTAL	31,046,718
(B)	ACTIVO TOTAL GRAVADO	1,631,955
(C)	ACTIVOS DIFERIDOS O IMPUESTOS DIFERIDOS	-
(D)	ACTIVOS EN LITIGIO	-
(E)	MONTO DE LAS IMPUGNACIONES TRIBUTARIAS	-
(F)	MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	1,250,603
(G)	MONTO NO REDIMIDO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS FUTUROS DE FONDOS DE BIENES QUE SE ESPERA QUE EXISTAN EN LOS QUE EL EMISOR HAYA ACTUADO COMO ORIGINADOR	-
(H)	LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DEL EMISOR PROVENIENTES DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS QUE TENGAN POR OBJETO GARANTIZAR OBLIGACIONES PROPIAS O DE TERCEROS	1,316,769
(I)	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PROVENIENTES DE LA NEGOCIACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS A CUALQUIER TÍTULO, EN LOS CUALES EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTE COMPUESTO POR BIENES GRAVADOS	-
(J)	SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL REGISTRO ESPECIAL PARA VALORES NO INSCRITOS - REVNI	-
(K)	LAS INVERSIONES EN ACCIONES EN COMPAÑÍAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE NO COTICEN EN BOLSA O EN MERCADOS REGULADOS Y ESTÉN VINCULADAS CON EMISOR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS	-
SALDO DESPUÉS DE DEDUCCIONES = (A)-(B)-(C)-(D)-(E)-(F)-(G)-(H)-(I)-(J)-(K)		26,847,391
MONTO MÁXIMO A EMITIR = SALDO DESPUÉS DEDUCCIONES X 80%		21,477,913
MONTO A EMITIR (EMISIÓN OBLIGACIONES)		5,000,000
MONTO A EMITIR / SALDO DESPUÉS DEDUCCIONES		18.62%
MONTO A EMITIR / MONTO MÁXIMO A EMITIR		23.28%

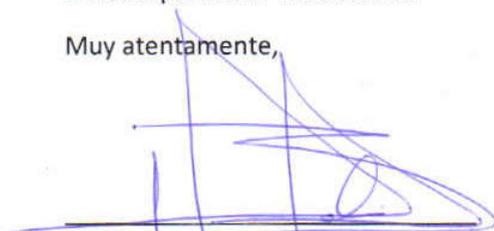
Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

Declaro que la información antes descrita es veraz en su totalidad.

Sin otro particular me suscribo.

Muy atentamente,



Hernán Neptalí Molina Saldaña  
**GERENTE GENERAL- REPRESENTANTE LEGAL**  
**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**

Dirección.: Edificio Sky Building, Piso 6 ofc. 612  
Teléfonos.: 044607500 - 044607501 \* Guayaquil - Ecuador \*

# ANEXO 3



Factura: 001-002-000045574



20181701028P00028

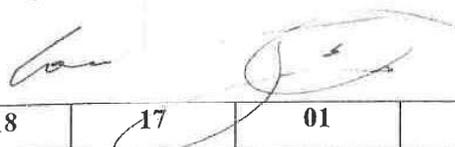


NOTARIO(A) JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN  
NOTARÍA VIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO  
EXTRACTO

Escritura N°:	20181701028P00028						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACION JURAMENTADA PERSONA JURIDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	4 DE ENERO DEL 2018, (11:36)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo intervinete	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	0992401923001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón		Parroquia			
PICHINCHA		QUITO		IÑAQUITO			
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN  
NOTARÍA VIGÉSIMA OCTAVA DEL CANTÓN QUITO

**DR. JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN**  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO  
QUITO - ECUADOR  
G.M.



2018	17	01	28	P	00028
------	----	----	----	---	-------

**ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA**

**OTORGADA POR:**

**HERNAN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA**  
**GERENTE GENERAL**  
**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS CONSTRUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**

**CUANTÍA: INDETERMINADA**

**DI: 2 COPIAS**

EN LA CIUDAD DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, CAPITAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, HOY DÍA CUATRO DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, ANTE MÍ, DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN NOTARIO VIGÉSIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO, COMPARECE CON PLENA CAPACIDAD, LIBERTAD Y CONOCIMIENTO, A LA CELEBRACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA; EL SEÑOR HERNÁN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., EL COMPARECIENTE DECLARA SER DE NACIONALIDAD ECUATORIANA, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO EN GUAYAQUIL DE PASO POR ESTA CIUDAD DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO, EN LA DIRECCIÓN: CALLE

**DR. JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN**  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO  
QUITO - ECUADOR



G.M.

UNICA S/N SOLAR UNO MANZANA CINCUENTA Y SIETE, EDIFICIO SKY BUILDING OFICINA SEISCIENTOS DOCE; CON NUMERO DE CÉDULA DE CIUDADANÍA CERO NUEVE UNO CINCO UNO CUATRO CERO UNO SEIS CUATRO (0915140164), CON NÚMERO TELEFÓNICO CERO CUATRO DOS DOS NUEVE TRES DOS DOS DOS (042293222), CORREO ELECTRÓNICO: [mvalero@construdipro.com](mailto:mvalero@construdipro.com) HÁBIL EN DERECHO PARA CONTRATAR, EJERCER DERECHOS Y CONTRAER OBLIGACIONES. ADVERTIDO EL COMPARECIENTE POR MÍ EL NOTARIO DE LOS EFECTOS Y RESULTADOS DE ESTA ESCRITURA, ASÍ COMO EXAMINADA QUE FUE EN FORMA AISLADA Y SEPARADA DE QUE COMPARECE AL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA SIN COACCIÓN, AMENAZAS, TEMOR REVERENCIAL, NI PROMESA O SEDUCCIÓN, A QUIEN DE CONOCER DOY FE, EN VIRTUD DE HABERME EXHIBIDO SU DOCUMENTO DE CIUDADANÍA, CUYA COPIA FOTOSTÁTICA DEBIDAMENTE CERTIFICADA POR MÍ, AGREGO A ESTA ESCRITURA COMO DOCUMENTO HABILITANTE Y ME SOLICITA QUE ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA LA MINUTA QUE ME PRESENTA, CUYO TENOR LITERAL TRANSCRIBO A CONTINUACIÓN: “SEÑOR NOTARIO: EN EL PROTOCOLO DE ESCRITURAS PÚBLICAS A SU CARGO SÍRVASE INCORPORAR UNA DECLARACIÓN JURAMENTADA, DE CONFORMIDAD CON LAS ESTIPULACIONES QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLAN: **PRIMERA.- COMPARECIENTE.-** COMPARECE AL OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA EL SEÑOR HERNÁN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., EL COMPARECIENTE DECLARA SER DE NACIONALIDAD ECUATORIANA, MAYOR DE EDAD, DOMICILIADO EN GUAYAQUIL DE PASO POR ESTA CIUDAD DE QUITO, DISTRITO METROPOLITANO, LEGALMENTE CAPAZ PARA CONTRATAR Y OBLIGARSE QUIEN ACTÚA POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTA.- **SEGUNDA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:** EL SEÑOR HERNÁN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., DEBIDAMENTE FACULTADO, DECLARA BAJO JURAMENTO

**DR. JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN**  
 NOTARIO VIGESIMO OCTAVO  
 QUITO - ECUADOR

G.M.

Y CONOCEDOR DE LA OBLIGACIÓN QUE TIENE DE DECIR LA VERDAD Y DEL DELITO DE PERJURIO, QUE: DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA DEL MERCADO DE VALORES, SOBRE LOS ACTIVOS DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., CONSTANTES EN EL BALANCE GENERAL/ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CORTADO AL TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISIETE, QUE SE ADJUNTA COMO ANEXO UNO, Y QUE SE SEÑALAN A CONTINUACIÓN, NO PESA NINGÚN GRAVAMEN:-----

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.				
DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017				
BALANCES		Activo Total	Activo Gravado	Activo Libre de Gravamen
<b>1.</b>	<b>ACTIVO</b>	<b>31,046,718</b>	<b>1,631,955</b>	<b>29,414,763</b>
1.1.	ACTIVO CORRIENTE	26,472,531	-	26,472,531
1.1.1.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	294,928	-	294,928
1.1.2.	ACTIVOS FINANCIEROS	14,894,019	-	14,894,019
1.1.3.	INVENTARIOS	6,571,724	-	6,571,724
1.1.4.	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	3,499,603	-	3,499,603
1.1.5.	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	992,704	-	992,704
1.1.6.	ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS	219,553	-	219,553
1.2.	ACTIVOS NO CORRIENTES	4,574,187	1,631,955	2,942,232
1.2.1.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	2,479,546	582,850	1,896,696
1.2.1.1.	Terrenos	65,500	28,033	37,467
1.2.1.2.	Edificios	1,231,835	467,157	764,678
1.2.1.6.	Maquinaria y equipo	1,657,566	29,680	1,627,886
1.2.1.9.	Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	344,814	57,980	286,834
1.2.1.12.	(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(907,159)	-	(907,159)
1.2.2.	PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1,628,097	1,049,105	578,992
1.2.2.2.	Edificios	1,733,913	1,049,105	684,808
1.2.5.	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS O ACTIVOS DIFERIDOS	-	-	-
1.2.8.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	466,544	-	466,544
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>31,046,718</b>	<b>1,631,955.37</b>	<b>29,414,762.54</b>

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., SE COMPROMETE EXPRESAMENTE A MANTENER EN TODO MOMENTO ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN, DE LIMITACIÓN AL DOMINIO, DE PROHIBICIÓN DE ENAJENAR Y/O PRENDA NECESARIOS Y SUFICIENTES CON EL OBJETO DE QUE LA RELACIÓN ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN/ OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN, SE ENCUENTREN EN TODO MOMENTO EN LOS MONTOS Y/O NIVELES ESTABLECIDOS POR LA LEY DE MERCADO DE VALORES ( LIBRO II, CÓDIGO ORGÁNICO MONETARIO Y FINANCIERO), Y EN LA NORMATIVA LEGAL Y REGLAMENTARIA DEL MERCADO DE VALORES, DURANTE LA VIGENCIA DE LA



**DR. JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN**  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO  
QUITO - ECUADOR

G.M.

EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO QUE ESTÁ REALIZANDO LA EMPRESA. PARA EL EFECTO, LA COMPAÑÍA SE COMPROMETE A MANTENER, REPONER, REEMPLAZAR, POR EL SALDO EN CIRCULACIÓN, LOS ACTIVOS QUE SE ENAJENEN, TRANSFIERAN, TRANSFORMEN, DETERIOREN O DESTRUYAN, POR OTROS DE IGUAL O SIMILAR NATURALEZA A LOS DETALLADOS EN EL SIGUIENTE CUADRO DURANTE LA VIGENCIA DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO QUE ESTÁ REALIZANDO LA EMPRESA:-----

<b>Activos</b> <b>(en U.S. dólares) (ANEXO 2)</b>	<b>Monto</b>
Cuentas por Cobrar Comerciales (no relacionadas)	\$ 4.600.000,00
Inversiones a Largo Plazo	\$ 400.000,00
<b>Total</b>	<b>\$ 5.000.000,00</b>

EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., DECLARA BAJO JURAMENTO QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN LA PRESENTE DECLARACIÓN Y EN LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS ES FIDEDIGNA, REAL Y COMPLETA Y SERÁ CIVIL Y PENALMENTE RESPONSABLE POR CUALQUIER FALSEDAD U OMISIÓN. ES TODO CUANTO PUEDO DECLARAR EN HONOR A LA VERDAD. **TERCERA. - CUANTÍA:** LA CUANTÍA DEL PRESENTE INSTRUMENTO POR SU NATURALEZA ES INDETERMINADA. USTED, SEÑOR NOTARIO, SE SERVIRÁ AGREGAR LAS DEMÁS CLÁUSULAS DE ESTILO. HASTA AQUÍ LA MINUTA QUE JUNTO CON LOS DOCUMENTOS ANEXOS Y HABILITANTES QUE SE INCORPORA QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA CON TODO EL VALOR LEGAL, Y QUE, EL COMPARECIENTE ACEPTA EN TODAS Y CADA UNA DE SUS PARTES, MINUTA QUE ESTÁ FIRMADA POR EL ABOGADO MARCO SOTOMAYOR CAMACHO, CON MATRÍCULA PROFESIONAL NÚMERO DECISIETE GUIÓN DOS MIL DIECISÉIS GUIÓN OCHOCIENTOS VEINTE Y SEIS DEL FORO DE ABOGADOS DE PICHINCHA. PARA LA CELEBRACIÓN Y OTORGAMIENTO DE LA PRESENTE ESCRITURA SE OBSERVARON LOS PRECEPTOS LEGALES QUE EL CASO REQUIERE; Y LEÍDA QUE LE FUE POR MÍ, EL NOTARIO AL COMPARECIENTE, SE

**DR. JAIME ANDRES ACOSTA HOLGUIN**  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO  
QUITO - ECUADOR

G.M.

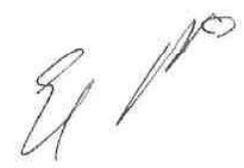
RATIFICA EN LA ACEPTACIÓN DE SU CONTENIDO Y FIRMA CONMIGO EN UNIDAD  
DE ACTO, SE INCORPORA AL PROTOCOLO DE ESTA NOTARÍA, DE TODO LO CUAL  
DOY FE.



**HERNÁN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA**  
C.C: 0915140164



**DR. JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN**  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO





## **ANEXO UNO: BALANCE GENERAL**

# BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

## 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
<b>1</b>	<b>ACTIVO</b>		
1.1	ACTIVO CORRIENTE		
1.1.1	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO		
1.1.1.2	BANCOS		
	<b>TOTAL BANCOS</b>	<b>294,928.47</b>	<b>8,685,102.92</b>
	<b>TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO</b>	<b>294,928.47</b>	<b>8,685,102.92</b>
1.1.2	INVERSIONES		
1.1.2.1	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO		
1.1.2.1.11	Invers. C/P Fideicomiso Bosques Ceibos	645,625.00	71,483.56
1.1.2.1.13	FONDOS DE INVERSION	1,279,942.47	0.00
1.1.2.3.02	Inversiones SRI	0.00	65,438.55
	<b>TOTAL OTRAS INVERSIONES</b>	<b>0.00</b>	<b>65,438.55</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL</b>	<b>1,925,567.47</b>	<b>71,483.56</b>
	<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>1,925,567.47</b>	<b>136,922.11</b>
1.1.3	ACTIVOS FINANCIEROS		
1.1.3.1	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELA.		
1.1.3.1.01	Facturas por Cobrar	9,586,340.94	4,217,099.21
1.1.3.1.03	Cheque protestado	7,107.50	0.00
1.1.3.1.99	Provision de Cuentas Incobrables	-1,121,322.49	-333,658.81
	<b>TOTAL DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENT</b>	<b>8,472,125.95</b>	<b>3,883,440.40</b>
1.1.3.2	DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS		
	<b>TOTAL DOCUMENTOS Y CTAS POR COBRAR CLIENTES RI</b>	<b>109,062.16</b>	<b>122,817.97</b>
1.1.3.3	OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS		
	<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS</b>	<b>259,931.59</b>	<b>62,548.82</b>
1.1.3.4	OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
1.1.3.4.05	CxC Kuralt	416,000.00	400,000.00
1.1.3.4.08	CxC CHINA CAM	2,930,326.10	2,171,032.44
1.1.3.4.09	FECORSA Ctas por cobrar	97,903.07	97,903.07
1.1.3.4.16	CxC DE GAETANO CICCONE VENTURO	26,244.64	6,421.60
1.1.3.4.22	CxC Davila Fabricio	5,000.00	300.00
1.1.3.4.23	CxC Carrera Angel	5,000.00	15,410.00
1.1.3.4.25	CxC Tragsa S.A.	15,000.00	50,000.00
1.1.3.4.26	Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Mallorca	50,000.00	26,244.64
1.1.3.4.27	CxC Hernan Molina Saldaña	35,500.00	0.00
1.1.3.4.28	CHINA CAMC (Anticipo proveedores)	340,948.87	0.00
1.1.3.4.30	CxC Montiel Campodonico Santiago	7,000.00	18,000.00
1.1.3.4.31	CxC Retencion Judicial	121,107.80	0.00
	<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>4,050,030.48</b>	<b>2,785,311.75</b>
1.1.3.5	DEUDORES VARIOS		
1.1.3.5.11	Sanchez Rojas Alfredo Omar	0.00	20,000.00
1.1.3.5.17	Ctas.x C. PUCOVI S.A.	0.00	256,784.89
1.1.3.5.38	CxC SCARFYNG S.A.	37,301.28	120,000.00
1.1.3.5.43	CxC Segovia Lara Germania	0.00	30,000.00
1.1.3.5.46	CxC DIEOUCORP S.A. (A.ZURITA-HOTEL PARQUE)	0.00	42,300.00
1.1.3.5.49	CxC Fideic Capital Trist Finance (F.March)	0.00	402,445.10
1.1.3.5.50	CxC Beltran Manuel	3,000.00	3,000.00



## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
1.1.3.5.54	CxC Sicouret Victor Hugo	5,000.00	800.00
1.1.3.5.56	CxC ELSIE MONTERO SOLIS	32,000.00	0.00
	<b>TOTAL DEUDORES VARIOS</b>	<b>77,301.28</b>	<b>875,329.99</b>
1.1.3.6	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
	<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>992,703.67</b>	<b>667,013.92</b>
1.1.3.7	CONTRATOS DE CONSTRUCCION EJECUTADOS		
	<b>TOTAL CONTRATOS DE CONSTRUCCION EJECUTADOS</b>	<b>6,115,427.43</b>	<b>7,030,252.55</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS</b>	<b>20,076,582.56</b>	<b>15,426,715.40</b>
1.1.4	CONSTRUCCIONES EN PROCESO		
1.1.4.2	INVENTARIO DE MATERIALES		
	<b>TOTAL INVENTARIO DE MATERIALES</b>	<b>456,296.66</b>	<b>785,769.46</b>
1.1.4.3	PAGOS ANTICIPADOS		
	<b>TOTAL PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>3,499,602.88</b>	<b>4,479,648.63</b>
	<b>TOTAL CONSTRUCCIONES EN PROCESO</b>	<b>3,955,899.54</b>	<b>5,265,418.09</b>
1.1.5	INVENTARIO PARA LA VENTA		
	<b>TOTAL INVENTARIO PARA LA VENTA</b>	<b>219,552.79</b>	<b>467,239.74</b>
	<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>26,472,530.83</b>	<b>29,981,398.26</b>
1.3	OTROS ACTIVOS		
1.3.2	INVERSIONES		
1.3.2.1	INVERSIONES LARGO PLAZO		
1.3.2.1.04	INVERS. FIDEICOMISO MALLORCA L/P	0.00	711,999.95
1.3.2.1.05	Invers.Fideicomiso Bosques Ceibos L/P	0.00	368,634.35
1.3.2.1.07	Inversion Seguros Colon	452,500.00	452,500.00
	<b>TOTAL INVERSIONES LARGO PLAZO</b>	<b>452,500.00</b>	<b>1,533,134.30</b>
1.3.2.2	ACCIONES Y PARTICIPACIONES LARGO PLAZO		
1.3.2.2.08	Derechos Fiduciarios Cartera Mallorca	0.00	1,560,947.40
1.3.2.2.09	Acciones Energias del Pacifico	14,043.86	0.00
	<b>TOTAL ACCIONES Y PARTICIPACIONES LARGO PLAZO</b>	<b>14,043.86</b>	<b>1,560,947.40</b>
	<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>466,543.86</b>	<b>3,094,081.70</b>
	<b>TOTAL OTROS ACTIVOS</b>	<b>466,543.86</b>	<b>3,094,081.70</b>
1.7	ACTIVO NO CORRIENTE		
1.7.1	PROPIEDAD Y EQUIPO		
1.7.1.1	PROPIEDAD Y EQUIPO		
1.7.1.1.01	Terrenos, Bodega Predio transito lotes 2 y 4	65,500.00	65,500.00
1.7.1.1.02	Bodega, Predio Transito lotes 2 y 4	210,000.00	210,000.00
1.7.1.1.03	Maquinarias y equipos	1,657,566.12	1,630,206.12
1.7.1.1.04	Vehiculos, eq. caminero	344,814.15	344,814.15
1.7.1.1.09	MOBILIARIO DE OFICINA SKY	86,989.71	80,239.75
1.7.1.1.10	BODEGAS BAHIA NORTE- 4 locales	20,000.00	20,000.00
1.7.1.1.11	OFICINAS SKY BUILDING	1,001,835.15	994,645.32
	<b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPO</b>	<b>3,386,705.13</b>	<b>3,345,405.34</b>
	<b>TOTAL PROPIEDAD Y EQUIPO</b>	<b>3,386,705.13</b>	<b>3,345,405.34</b>
1.7.2	PROPIEDADES DE INVERSION		
1.7.2.1	INMUEBLES		
1.7.2.1.01	Oficina 6, Plaza Center	84,966.30	84,966.30
1.7.2.1.02	Punta barandua	1,049,105.32	1,049,105.32

## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
1.7.2.1.03	Oficina 702, Torres del Norte	101,868.50	101,868.50
1.7.2.1.04	Departamento Salinas, Edif Mediterraneo	0.00	105,816.00
1.7.2.1.05	Plaza Center oficinas 603-604 y 605	392,157.21	392,157.21
	<b>TOTAL INMUEBLES</b>	<b>1,628,097.33</b>	<b>1,733,913.33</b>
	<b>TOTAL PROPIEDADES DE INVERSION</b>	<b>1,628,097.33</b>	<b>1,733,913.33</b>
1.7.3	INTANGIBLES		
1.7.3.1	INTANGIBLES		
1.7.3.1.02	Licencias		6,500.00
	<b>TOTAL INTANGIBLES</b>		<b>6,500.00</b>
1.7.9	(DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INV.)		
	<b>TOTAL (DEPRECIACION ACUMULADA)</b>	<b>-907,159.24</b>	<b>-839,612.43</b>
	<b>TOTAL (DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES</b>	<b>-907,159.24</b>	<b>-839,612.43</b>
	<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4,107,643.22</b>	<b>4,246,206.24</b>
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>31,046,717.91</b>	<b>37,321,686.20</b>
<b>2</b>	<b>PASIVO</b>		
2.1	PASIVO CORRIENTE		
2.1.1	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
2.1.1.1	PROVEEDORES LOCALES		
	<b>TOTAL PROVEEDORES LOCALES</b>	<b>3,183,927.99</b>	<b>4,475,170.08</b>
2.1.1.2	ANTICIPO DE CLIENTES		
	<b>TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES</b>	<b>14,055,955.47</b>	<b>20,431,567.62</b>
2.1.1.3	CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS		
	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS</b>	<b>251,054.47</b>	<b>100,000.00</b>
2.1.1.4	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		
	<b>TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS</b>	<b>0.00</b>	<b>41,627.54</b>
	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>	<b>17,490,937.93</b>	<b>25,048,365.24</b>
2.1.2	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
2.1.2.1	PERSONAL		
	<b>TOTAL PERSONAL</b>	<b>67,912.84</b>	<b>100,122.03</b>
2.1.2.2	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS		
	<b>TOTAL POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS</b>	<b>109,339.22</b>	<b>535,597.31</b>
	<b>TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>	<b>177,252.06</b>	<b>635,719.34</b>
2.1.3	OBLIGACIONES FINANCIERAS		
2.1.3.1	OBLIGACIONES FINANCIERAS		
2.1.3.1.01	Acreedores Varios	25,000.00	
2.1.3.1.03	Banco Pichincha (prestamos)	0.00	426,225.60
2.1.3.1.07	Banco Internacional (Operac 125301904 sky)	5,731.97	
2.1.3.1.18	Bco.Internacion (Op125301564) Montero Jeep	0.00	30,273.10
2.1.3.1.20	Prestamo del exterior (Bolivariano Panama LVB)	0.00	512,269.00
2.1.3.1.21	CxP Bco Bolivariano OP. 246204 - Manipulador Ecuair	0.00	36,450.76
2.1.3.1.29	Prestamo del Exterior(Pichincha Miami CV)	0.00	1,714,000.00
2.1.3.1.30	CxP Bco Internacional Oprc. 125301714	0.00	138,335.76
2.1.3.1.32	CxP Bco.Pichincha Operc.0265984000	144,191.77	0.00
2.1.3.1.33	Bluebay Investment	0.25	0.00
2.1.3.1.34	CxP Bco. Internacional (Op. 125302149)	1,196,039.06	0.00



## BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

### 01 - CONSTRUDIPRO S A

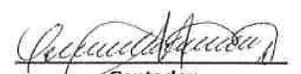
Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
2.1.3.1.35	Banco del Austro	3,000,000.00	0.00
	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>4,370,963.05</b>	<b>3,354,876.87</b>
2.1.3.2	EMISION DE OBLIGACIONES C/P		
	<b>TOTAL EMISION DE OBLIGACIONES C/P</b>	<b>525,301.29</b>	<b>665,132.07</b>
	<b>TOTAL OBLIGACIONES FINANCIERAS</b>	<b>4,896,264.34</b>	<b>4,020,008.94</b>
2.1.4	IMPUESTOS FISCALES		
2.1.4.1	IVA COBRADO EN VENTA		
	<b>TOTAL IVA COBRADO EN VENTA</b>	<b>554,768.95</b>	<b>79,844.78</b>
2.1.4.2	RETENCION IVA POR PAGAR		
	<b>TOTAL RETENCION IVA POR PAGAR</b>	<b>93,705.09</b>	<b>276,128.54</b>
2.1.4.3	RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR		
	<b>TOTAL RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR</b>	<b>10,876.76</b>	<b>78,618.41</b>
	<b>TOTAL IMPUESTOS FISCALES</b>	<b>659,350.80</b>	<b>434,591.73</b>
	<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>23,223,805.13</b>	<b>30,138,685.25</b>
2.2	PASIVO NO CORRIENTE		
2.2.0	ANTICIPOS DE CLIENTES		
2.2.0.1	ANTICIPOS DE CLIENTES		
2.2.0.1.04	Deposito en Garantia	11,922.56	
	<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>11,922.56</b>	<b>1,560,947.40</b>
2.2.0.3	CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO		
2.2.0.3.02	BANCO INTERNACIONAL (OPERAC 125301904 SKY) A L	426,028.91	0.00
2.2.0.3.04	Cuentas por Pagar Netusme	200,000.00	15,000.00
2.2.0.3.05	PRESTAMO POR PAGAR LVB	1,028,610.08	0.00
2.2.0.3.07	CONSTRUCTORA VALERO L/P	802,427.82	0.00
	<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO</b>	<b>2,457,066.81</b>	<b>15,000.00</b>
2.2.0.4	EMISION OBLIGACION L/P		
	<b>TOTAL EMISION OBLIGACION L/P</b>	<b>725,301.28</b>	<b>1,062,500.00</b>
2.2.0.9	PASIVO DIFERIDO		
2.2.0.9.01	Pasivo por Impuestos Diferidos	231,820.26	0.00
	<b>TOTAL PASIVO DIFERIDO</b>	<b>231,820.26</b>	<b>0.00</b>
	<b>TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES</b>	<b>3,426,110.91</b>	<b>2,638,447.40</b>
	<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>3,426,110.91</b>	<b>2,638,447.40</b>
	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>26,649,916.04</b>	<b>32,777,132.65</b>
<b>3</b>	<b>PATRIMONIO</b>		
3.1	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO		
3.1.1	CAPITAL		
3.1.1.1	CAPITAL		
	<b>TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO</b>	<b>2,301,000.00</b>	<b>2,301,000.00</b>
3.2	RESERVAS		
3.2.1	RESERVAS		
3.2.1.1	RESERVAS LEGALES		
	<b>TOTAL RESERVAS LEGALES</b>	<b>434,697.19</b>	<b>300,350.01</b>
3.5	RESULTADOS INTEGRALES		
3.5.1	Superavit por revaluacion de propiedad, planta	436,590.46	436,590.46
	<b>TOTAL RESULTADOS INTEGRALES</b>	<b>436,590.46</b>	<b>436,590.46</b>

# BALANCE GENERAL COMPARATIVO ANUAL

## 01 - CONSTRUDIPRO S A

Cuenta		30/11/2017	30/11/2016
3.8	RESULTADOS		
3.8.1	RESULTADOS		
3.8.1.1	RESULTADOS		
3.8.1.1.02	RESULTADO DEL PRESENTE EJERCICIO	0.01	27,224.60
3.8.1.1.03	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	116,119.40	0.00
	<b>TOTAL RESULTADOS</b>	<b>116,119.39</b>	<b>27,224.60</b>
	Utilidad del Ejercicio Actual	1,108,394.83	1,479,388.48
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>4,396,801.87</b>	<b>4,544,553.55</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>31,046,717.91</b>	<b>37,321,686.20</b>

  
**Representante Legal**  
 MOLINA SALDAÑA HERNAN NEPTALI  
 C.I. 0915140164

  
**Contador**  
 CARREÑO GARCIA DEYSI MARIVEL  
 RUC: 0909758971001  
 Reg: 27281

RAZON CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES FIEL FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE, EL MISMO QUE EN ORIGINAL ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN.....SEIS.....FOJAS(S) UTILES) PARA ESTE EFECTO ACTO SEGUIDO LE DEVOLVI, DESPUES DE HABER CERTIFICADO.....UNA.....FOTOCOPIA(S) QUE ENTREGUE AL MISMO: HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA VIGESIMA OCTAVA ACTUALMENTE A MI CARGO: CONFORME LO ORDENA LA LEY.

QUITO A, 04 DE ENERO DE 2018

EL NOTARIO

DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN  
 NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTÓN  
 QUITO - ECUADOR





## **ANEXO DOS: CERTIFICACIÓN DEL MONTO MAXIMO A EMITIR**

**CERTIFICACIÓN CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN**



Yo, **Hernán Neptalí Molina Saldaña** en mi calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la Compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, por este medio, certifico que, según los registros contables al 30 de noviembre del 2017, la compañía mantiene un monto de activos libres según el siguiente detalle:

<b>CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.</b>		
<b>MONTO MÁXIMO A EMITIR AL 30 DE NOVIEMBRE DEL 2017</b>		
(A)	ACTIVO TOTAL	31,046,718
(B)	ACTIVO TOTAL GRAVADO	1,631,955
(C)	ACTIVOS DIFERIDOS O IMPUESTOS DIFERIDOS	-
(D)	ACTIVOS EN LITIGIO	-
(E)	MONTO DE LAS IMPUGNACIONES TRIBUTARIAS	-
(F)	MONTO NO REDIMIDO DE OBLIGACIONES EN CIRCULACIÓN	1,250,603
(G)	MONTO NO REDIMIDO DE TITULARIZACIÓN DE FLUJOS FUTUROS DE FONDOS DE BIENES QUE SE ESPERA QUE EXISTAN EN LOS QUE EL EMISOR HAYA ACTUADO COMO ORIGINADOR	-
(H)	LOS DERECHOS FIDUCIARIOS DEL EMISOR PROVENIENTES DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS QUE TENGAN POR OBJETO GARANTIZAR OBLIGACIONES PROPIAS O DE TERCEROS	1,316,769
(I)	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR PROVENIENTES DE LA NEGOCIACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS A CUALQUIER TÍTULO, EN LOS CUALES EL PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTE COMPUESTO POR BIENES GRAVADOS	-
(J)	SALDO DE LOS VALORES DE RENTA FIJA EMITIDOS POR EL EMISOR Y NEGOCIADOS EN EL REGISTRO ESPECIAL PARA VALORES NO INSCRITOS - REVNI	-
(K)	LAS INVERSIONES EN ACCIONES EN COMPAÑÍAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE NO COTICEN EN BOLSA O EN MERCADOS REGULADOS Y ESTÉN VINCULADAS CON EMISOR EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY DE MERCADO DE VALORES Y SUS NORMAS COMPLEMENTARIAS	-
SALDO DESPUÉS DE DEDUCCIONES = (A)-(B)-(C)-(D)-(E)-(F)-(G)-(H)-(I)-(J)-(K)		26,847,391
MONTO MÁXIMO A EMITIR = SALDO DESPUÉS DEDUCCIONES X 80%		21,477,913
MONTO A EMITIR (EMISIÓN OBLIGACIONES)		5,000,000
MONTO A EMITIR / SALDO DESPUÉS DEDUCCIONES		18.62%
MONTO A EMITIR / MONTO MÁXIMO A EMITIR		23.28%

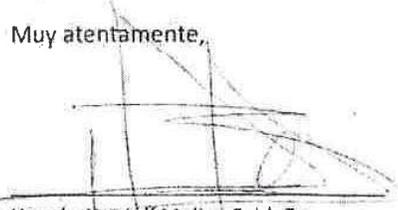
*Elaborado por: ACCIVAL*

*Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.*

Declaro que la información antes descrita es veraz en su totalidad.

Sin otro particular me suscribo.

Muy atentamente,

  
**Hernán Neptalí Molina Saldaña**  
**GERENTE GENERAL- REPRESENTANTE LEGAL**  
**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**

Dirección.: Edificio Sky Building, Piso 6 ofc. 612  
 Teléfonos.: 044607500 - 044607501 \* Guayaquil - Ecuador \*



RAZÓN CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES FIEL FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE, EL MISMO QUE EN ORIGINAL ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN.....<sup>dos</sup>.....FOJAS(S) ÚTILES) PARA ESTE EFECTO ACTO SEGUIDO LE DEVOLVI, DESPUES DE HABER CERTIFICADO.....<sup>una</sup>.....FOTOCOPIA(S) QUE ENTREGUE AL MISMO; HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA VIGESIMA OCTAVA ACTUALMENTE A MI CARGO; CONFORME LO ORDENA LA LEY.

QUITO A, <sup>04</sup> DE <sup>FEERO</sup> DE <sup>2018</sup>

EL NOTARIO

DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN  
NOTARIO VIGÉSIMO OCTAVO DEL CANTÓN  
QUITO - ECUADOR

*JA*



118956

Guayaquil 27 de Junio de 2016

Señor Arquitecto  
**HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente, cúmpleme informarle que la junta General de Accionistas de la Compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, en su sesión celebrada el día de hoy, por unanimidad resolvió elegir a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por un periodo de cinco años, con los deberes y atribuciones que le confiere en los estatutos sociales de la compañía, que consta en la escritura pública de Constitución que el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, autorizo en esta ciudad el 23 de febrero del 2005, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 6 de abril del 2005.

En el ejercicio de sus facultades ejercerá las atribuciones constantes en el Artículo Vigésimo Séptimo del Estatuto Social de la compañía, entre ellas está la de representación legal, judicial y extrajudicial individual o conjunta o indistintamente con el Presidente, Administrar la compañía dirigir los negocios, empresas o instalaciones, ejecutando en nombre de ella toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en el Estatuto. En caso de falta o ausencia podrá ser reemplazo por el Gerente de conformidad con el Artículo Vigésimo Octavo del Estatuto.

Muy atentamente,



**ALFREDO SANCHEZ ROJAS**  
**SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA**

**DILIGENCIA DE ACEPTACION:** Yo, Hernan Neptali Molina Saldaña, ecuatoriano, portador de la cedula de ciudadanía No. 0915140164, acepto y prometo desempeñar fiel y legalmente el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**- Guayaquil, 27 de Junio del 2016.

**ARO. HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA**  
**GERENTE GENERAL**



# Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 26.460  
FECHA DE REPERTORIO: 30/jun/2016  
HORA DE REPERTORIO: 14:20

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha treinta de Junio del dos mil dieciseis queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, a favor de **HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA**, de fojas **28.758 a 28.761**, Registro de Nombramientos número **7.660**.

ORDEN: 26460  
Guayaquil, 01 de julio de 2016  
REVISADO POR: *[Signature]*

*[Signature]*  
Ab. César Moya Delgado  
REGISTRADOR MERCANTIL  
DEL CANTON GUAYAQUIL.

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de lo o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

RAZÓN CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES FIEL FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE, EL MISMO QUE EN ORIGINAL ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN.....*[Signature]*.....FOJAS(S) UTIL(ES) PARA ESTE EFECTO ACTO SEGUIDO LE DEVOLVI, DESPUES DE HABER CERTIFICADO.....*[Signature]*..... FOTOCOPIA(S) QUE ENTREGUE AL MISMO: HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA VIGESIMA OCTAVA ACTUALMENTE A MI CARGO: CONFORME LO ORDENA LA LEY.

QUITO A *04* DE *ENERO* DE *2018*

EL NOTARIO

DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTÓN  
QUITO - ECUADOR



Nº 1422280



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 0992401923001  
**RAZÓN SOCIAL:** CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A

**NOMBRE COMERCIAL:** CONSTRUDIPRO S.A  
**REPRESENTANTE LEGAL:** MOLINA SALDANA HERNAN NEPTALI  
**CONTADOR:** CARREÑO GARCIA DEYSI MARIVEL  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL **OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N **NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:**  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 12/05/2005 **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 06/04/2005  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:** **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 20/10/2016  
**FEC. REINICIO ACTIVIDADES:** 10/02/2011

**ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL**  
 ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION OBRAS CIVILES

**DOMICILIO TRIBUTARIO**  
 Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: BAHIA NORTE Calle: CALLE ÚNICA Número: S/N Interseccion: SOLAR 1 Manzana: 57 Edificio: SKY BUILDING Piso: 8 Oficina: 812 Referencia ubicación: A LADO DEL HOTEL HOLIDAY INN Telefono Trabajo: 042293222 Email: imarcillo@construtoravaiero.com

**DOMICILIO ESPECIAL**  
 SN

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS -ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS			
# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	2	ABIERTOS	2
JURISDICCIÓN	1 ZONA 81 GUAYAS	CERRADOS	0



Código: RIMRUC2017000137475  
 Fecha: 30/01/2017 16:16:52 PM



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 0992401923001  
**RAZÓN SOCIAL:** CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S A

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

**No. ESTABLECIMIENTO:** 001      **Estado:** ABIERTO - MATRIZ      **FEC. INICIO ACT.:** 06/04/2005  
**NOMBRE COMERCIAL:** CONSTRUDIPRO S.A.      **FEC. CIERRE:**      **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**  
 ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES  
 ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION OBRAS CIVILES  
 ACTIVIDADES DE DISEÑO, PLANIFICACION, SUPERVISION, FISCALIZACION DE EDIFICIOS  
 ACTIVIDAD DE INGENIERIA CIVIL  
 ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA: PAISAJISTA, DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCION, DISEÑO DE EDIFICIOS, PLANIFICACION URBANA Y SUPERVISION DE LAS OBRAS  
 VENTA AL POR MENOR DE TODO TIPO MAQUINARIA PARA USO EN LA INDUSTRIA

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**  
 Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: BAHÍA NORTE Calle: CALLE ÚNICA Número: S/N Interseccion: SOLAR 1 Referencia: A LADO DEL HOTEL HOLIDAY INN Manzana: 57 Edificio: SKY BUILDING Piso: 6 Oficina: 612 Telefono Trabajo: 042293222 Email: imarcillo@constructoravalero.com

**No. ESTABLECIMIENTO:** 002      **Estado:** ABIERTO - LOCAL COMERCIAL      **FEC. INICIO ACT.:** 04/01/2013  
**NOMBRE COMERCIAL:** CONTRUDIPRO S.A.      **FEC. CIERRE:**      **FEC. REINICIO:**

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**  
 ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION OBRAS CIVILES  
 ACTIVIDADES DE FABRICACION Y VENTA DE ESTRUCTURAS METALICAS, MUEBLES DE METAL UTILIZADOS EN EL HOGAR, ARMARIOS, APARADORES EN GENERAL  
 VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION  
 ACTIVIDADES PARA LA TERMINACION O ACABADO DE EDIFICIOS, CASAS DE SALUD, HOSPITALES U OTRA OBRA, DE REVESTIMIENTO  
 SERVICIOS DE INSTALACION DE MATERIALES DE ACABADOS DE RECUBRIMIENTOS VARIOS, EQUIPOS EN GENERAL PARA OBRAS INTERIORES Y EXTERIORES  
 ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y FISCALIZACION DE PROYECTOS

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**  
 Provincia: GUAYAS Canton: DAULE Parroquia: LOS LOJAS (ENRIQUE BAQUERIZO MORENO) Ciudadela: EL TRANSITO Numero: SOLAR 2 Referencia: ATRAS DE URB. FUENTES DEL RIO Kilometro: 9.5 Telefono Trabajo: 042293222 Celular: 0984888592 Email: alfredo.of.sanchez@gmail.com

Documento desmaterializado de la página web de la superintendencia de compañías valores y seguros, enlace:

<http://appscvs.supercias.gob.ec/consultaimagen/visualizadocumetos.zul?tipodocumento=economica&expediente=118956&iddocumento=3.1.9%20%20&fecha=2016-12-31%2000:00:00.0>



Código: RIMRUC2017000137475  
 Fecha: 30/01/2017 16:16:52 PM



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 0915140164

**Nombres del ciudadano:** MOLINA SALDAÑA HERNAN NEPTALI

**Condición del cedulado:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO  
/CONCEPCION/

**Fecha de nacimiento:** 1 DE MARZO DE 1981

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** ARQUITECTO

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** ORELLANA AYALA KARLA MARIA

**Fecha de Matrimonio:** 9 DE JULIO DE 2011

**Nombres del padre:** HERNAN FERNANDO MOLINA JURADO

**Nombres de la madre:** MAGALI EMILIA SALDAÑA PAZMIÑO

**Fecha de expedición:** 17 DE DICIEMBRE DE 2013

Información certificada a la fecha: 4 DE ENERO DE 2018

Emisor: DANILO GUILLERMO MICHAY LANCHIMBA - PICHINCHA-QUITO-NT 28 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 184-082-70765



184-082-70765

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





RAZON CERTIFICO: QUE LA PRESENTE ES FIEL FOTOCOPIA DEL DOCUMENTO QUE ANTECEDE, EL MISMO QUE EN ORIGINAL ME FUE PRESENTADO POR EL INTERESADO EN..... (UNA)..... (UNAS) UTILES PARA ESTE EFECTO ACTO SEGUIDO LE DEVOLVI DESPUES DE HABER CERTIFICADO..... (UNA)..... FOTOCOPIA(S) QUE ENTREGUE AL MISMO; HABIENDO ARCHIVADO UNA IGUAL EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA VIGESIMA OCTAVA ACTUALMENTE A MI CARGO; CONFORME LO ORDENA LA LEY.

QUITO A 04 DE ENERO DE 2018

EL NOTARIO

DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN  
NOTARIO VIGESIMO OCTAVO DEL CANTÓN  
QUITO - ECUADOR



**DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN**  
**NOTARIO VIGÉSIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO**  
**P.G**

TORGO ANTE MÍ, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA SEGUNDA COPIA  
CERTIFICADA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA, **OTORGADA POR:**  
CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A,  
FIRMANDOLA Y SELLANDOLA EN, **QUITO A. 04 DE ENERO DEL 2018.**

Jaime Andrés Acosta Holguín



**NOTARIO 28<sup>va</sup>**

**DOCTOR JAIME ANDRÉS ACOSTA HOLGUÍN**  
**NOTARIO VIGÉSIMO OCTAVO DEL CANTÓN QUITO**  
**QUITO-ECUADOR**  
**P.G**



Dr. Jaime Andrés Acosta Holguín  
Notario Vigésimo Octavo  
Cantón Quito



# **ANEXO 4**

## CERTIFICADO

### SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

El Comité de Calificación N° 204-2017 celebrado en Quito, el día martes 15 de agosto de 2017, por unanimidad decidió otorgar la calificación de:

# “AA+”

\*Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.

*La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.*

#### ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN:

Emisor:	CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.
Instrumento Calificado:	SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO - CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.
Monto:	USD 5'000.000,00
Plazo:	1.800 días

Quito, 15 de agosto de 2017

  
**Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA**  
Gerente General

CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. desarrolló el estudio técnico de calificación con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor, originador, los informes de auditoría externa y otros. CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no ha realizado tareas de auditoría sobre dicha información: los informes y calificación constituyen opinión y no recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo crediticio involucrado en éste.

## INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

### SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

Quito - Ecuador

Sesión de Comité No. 204/2017, del 15 de agosto de 2017

Información Financiera cortada al 30 de junio de 2017

Analista: Ing. Xavier Espinosa S.

[xavier.espinosa@classrating.ec](mailto:xavier.espinosa@classrating.ec)

[www.classinternationalrating.com](http://www.classinternationalrating.com)

**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.** es una compañía dedicada al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. La empresa desarrolla y ejecuta obras de gran diversidad como: la construcción de viviendas, edificios (de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos), fábricas y galpones industriales, así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales.

#### **Nueva**

### Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 204/2017 del 15 de agosto de 2017, decidió otorgar la calificación de **“AA+” (Doble A más)** a la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. por un monto de cinco millones de dólares (USD 5'000.000,00).

**Categoría AA:** “Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general”.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la presente calificación de riesgo **“no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste.”**

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información.

La presente Calificación de Riesgos tiene una vigencia de seis meses o menos, en caso que la calificadora decida revisarla en menor plazo.

La calificación otorgada a la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se fundamenta en:

### Sobre el Emisor:

- CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se constituyó con el objeto de dedicarse al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

1

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información utilizada se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

- La empresa tiene como misión el satisfacer las necesidades de sus clientes tanto del ámbito público como privado, para lo cual sigue los más altos estándares de calidad en los proyectos, generando así relaciones de largo plazo con sus clientes. La empresa se preocupa por el estricto cumplimiento de la ley y busca siempre oportunidades para el desarrollo de sus trabajadores en el ámbito profesional y laboral.
- La empresa se encuentra en la implementación del Sistema de Gestión de Calidad certificado bajo la norma ISO 9001.
- CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., maneja 3 líneas de negocio y una línea de obras en administración; las líneas de negocio son: Servicios de construcción, Servicio de dirección técnica y Alquiler de maquinaria y venta de equipo.
- Los ejecutivos de la compañía poseen un amplio conocimiento del mercado en el cual han incursionado, lo cual le ha permitido a CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. obtener una mayor penetración en el mercado en el cual se desenvuelve.
- La compañía no maneja aún conceptos o prácticas de Buen Gobierno Corporativo, pues no existe una definición formal de las mismas en sus estatutos. Sin embargo, la compañía mantiene un Comité ejecutivo que se encarga de la toma de decisiones de la empresa; este Comité es conformado por la Presidencia, Gerencia General, Gerencia Técnica, Gerencia Financiera, Contraloría y Contabilidad.
- Durante el periodo 2013-2016, los ingresos ordinarios de la compañía marcaron un comportamiento variable, con incrementos y decrementos alternados hasta el año 2015 cuando la compañía registró ingresos por USD 49,78 millones, a partir de entonces se manifiesta una tendencia creciente, con un incremento del 10,88% en 2016 (USD 55,20 millones), la misma que se ratifica en el corte a junio de 2017 al registrar un incremento del 20,10% respecto a junio de 2016. Lo anterior refleja el éxito logrado por la compañía mediante la implementación de estrategias, en una coyuntura adversa para el sector de la construcción principalmente.
- El costo de ventas presentó una tendencia creciente en su representación sobre los ingresos, desde 92,60% en 2013 hasta 94,48% en 2015, en 2016 los costos fueron controlados y redujeron su participación a 93,10%, arrojando un margen bruto positivo para todos los periodos. En los cortes interanuales de junio se presentaron costos de ventas en rangos superiores a los registrados en los periodos anuales y por ende márgenes brutos inferiores, llegando en junio de 2017 a sobrepasar el valor de los ingresos y por lo tanto arrojó un margen bruto negativo (-0,48%).
- Los gastos operacionales tuvieron una representación estable sobre los ingresos hasta el año 2015, con un promedio (2013-2015) de 4,34%, para diciembre de 2016 su participación subió a 6,56%, pues la coyuntura que afecta al sector de la construcción ha demandado mayores esfuerzos para mantener la operatividad de la compañía. A junio de 2017 la representación de los gastos operacionales retornó a los niveles registrados hasta 2015, al registrar 4,21%. Producto de lo mencionado anteriormente, la compañía generó un margen operacional decreciente a partir de 2014 cuando registró 3,04%, hasta 0,34% en 2016. En los cortes interanuales el margen operacional se presentó negativo y registró -4,70% de los ingresos a junio de 2017.
- Se debe acotar que por implementación de las NIIF la empresa registra el rubro de participación de trabajadores en utilidades como gasto operacional, lo cual afecta negativamente al valor contable de la utilidad operacional, pues esta fuera superior si no tuviera este efecto.
- El EBITDA (acumulado) de la compañía presentó similares variaciones que el margen operacional. En los cortes anuales arrojó cifras positivas, lo cual implica que la generación de recursos propios de la compañía fue suficiente para su normal desenvolvimiento, pues alcanzó un flujo operativo que le permite cubrir sus gastos financieros con aceptable holgura. No así en los cortes interanuales, ya que el resultado operacional negativo dio paso a un EBITDA (acumulado) también negativo y por consecuencia no brinda cobertura a los gastos financieros.
- Los activos totales de la empresa marcaron una tendencia creciente desde USD 9,74 millones en 2013 hasta USD 36,59 millones en 2016; producto del incremento en sus cuentas por cobrar, así como en su efectivo y equivalentes. A junio de 2017 los activos mantienen la tendencia al alza (35,80%) en relación a junio de 2016, como efecto de mayores inventarios, cuentas por cobrar clientes, efectivo y equivalentes, entre otros rubros. Dentro de la estructura de los activos primaron los de tipo corriente, con un promedio anual del 82,47% de los activos totales (85,75% a junio de 2017), siendo sus principales cuentas: Cuentas por cobrar clientes con una participación del 45,24% del total de activos en 2016 y 35,76% en junio de 2017 y, Efectivo y equivalentes con una participación del 23,10% en 2016 y 11,46% en junio de 2017.

- A diciembre de 2016 la cartera total estuvo conformada en un 75,21% (71,60% a junio de 2017) por cartera por vencer, la misma que incluye la cartera vencida hasta 30 días, considerada como normal dentro del ámbito comercial, lo que determina que la compañía debe continuar su gestión de cobranza, pues cabe reconocer que con el transcurso del tiempo, la calidad de la cartera ha mejorado, por cuanto registró un 41,64% de cartera por vencer en 2013.
- Los pasivos de la empresa presentaron una tendencia creciente a lo largo del periodo analizado, desde USD 8,01 millones en 2013, que financiaron el 82,28% de los activos, hasta USD 31,99 millones en 2016, que financiaron el 87,44% de los activos, lo que muestra la política de financiamiento de la empresa, que privilegia la utilización de recursos de terceros para el desarrollo de su actividad. A junio de 2017 el pasivo financió el 88,18% de los activos. Acorde con la actividad que desarrolla la empresa, el principal componente del pasivo es Anticipo de clientes, con el 42,69% de los activos en 2016 y el 29,83% a junio de 2017, seguido por Proveedores con 17,91% en 2016 y el 10,35% en junio de 2017, luego se ubica la deuda con costo que financió un 13,59% de los activos a diciembre de 2016 y un 15,80% a junio de 2017, entre los principales.
- El patrimonio de la empresa presentó una tendencia creciente en términos monetarios desde USD 1,73 millones (17,72% de los activos) en 2013 hasta USD 4,60 millones (12,56% de los activos) en 2016. A junio de 2017 el patrimonio se redujo (-12,78%) respecto a diciembre de 2016 al ubicarse en USD 4,01 millones (11,82% de los activos), debido al registro de una menor utilidad del ejercicio. El principal componente del patrimonio es el Capital social, que financió el 6,29% en 2016 y 6,78% a junio de 2017.
- Los indicadores de liquidez (razón corriente) que presentó CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., (con excepción de 2015), a lo largo del periodo analizado se ubicaron por encima de la unidad, lo que refleja que la empresa contó con suficientes recursos de corto plazo para hacer frente a sus compromisos del mismo tipo.
- El apalancamiento de la compañía presentó una tendencia creciente hasta el año 2015, producto del crecimiento del pasivo a mayor velocidad que el crecimiento del patrimonio, no obstante, para diciembre de 2016, éste decrece levemente a 6,96 veces, producto de la recuperación de su patrimonio. Para el 30 de junio de 2017 el apalancamiento de la empresa se situó en 7,46 veces. Lo anterior evidencia la participación mínima de los recursos propios en el financiamiento del negocio, lo cual obedece a la política de financiamiento de la empresa, según la cual privilegia la utilización de recursos externos para el financiamiento de la actividad.

### **Sobre la Emisión:**

- Con fecha 02 de junio de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., resolvió aprobar la Segunda Emisión de Obligaciones a Largo Plazo, por un monto de hasta USD 5,00 millones.
- Posteriormente, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. como Emisor y MOBO LAW FIRM CHERREZ Y PROAÑO CÍA. LTDA.<sup>1</sup> como Representante de los Obligacionistas, con fecha 15 de agosto de 2017, suscribieron el contrato de la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.
- La Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se encuentra respaldada por una garantía general, por lo tanto, el emisor está obligado a cumplir con los resguardos que señala el Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, los mismo que se detallan a continuación:
  - ✓ Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:
    - a. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y;
    - b. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
  - ✓ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.

<sup>1</sup> En Escritura Pública celebrada el 08 de enero de 2018 se menciona que el Representante de Consultora Legal y Financiera CAPITALEX S.A., comunicó al emisor su decisión voluntaria de retirarse del proceso de la Segunda Emisión de Obligaciones de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. El Emisor aceptó la decisión de CAPITALEX S.A. y resolvió designar un nuevo Representante de los Obligacionistas. El acuerdo de resciliación del convenio del Representante de los Obligacionistas fue suscrito el 03 de enero de 2018.

- ✓ Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.
- Adicionalmente, la empresa constituyó un mecanismo de fortalecimiento, consistente en el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable “Fideicomiso de Administración de flujos –Fortalecimiento- Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO”.
- Al 30 de junio de 2017, la compañía contó con activos menos las deducciones que contempla la normativa, por la suma de USD 30,56 millones, siendo el 80,00% de los mismos, USD 24,45 millones, presentando este último una cobertura de 4,89 veces sobre el capital de la Segunda Emisión de Obligaciones, lo que determina el cumplimiento de los parámetros establecidos en la normativa vigente.
- Las proyecciones realizadas por el estructurador financiero del proceso, indican y pronostican la disponibilidad de fondos para atender el servicio de la deuda adicional con la que contará la compañía luego de colocar los valores de la emisión, una vez que el proceso sea autorizado por el ente de control.

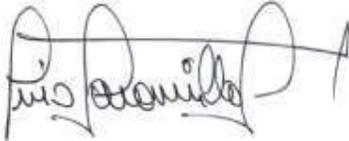
### **Riesgos Previsibles en el Futuro**

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el numeral 1.7 del Artículo 18 del Capítulo III del Subtítulo IV del Título II, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, también toma en consideración los riesgos previsibles en el futuro, los cuales se detallan a continuación:

- El negocio está expuesto a cumplimiento de contratos de construcción en el sector público y privado, los mismos que contienen cláusulas de penalidades originadas por diferencias técnicas con el cliente, la interpretación de estas diferencias podrían derivar en costos no estimados en los presupuestos de obra que podrían afectar el resultado esperado del contrato de construcción, este riesgo es controlado por la empresa mediante comités técnicos con la Dirección, que supervisa el cumplimiento de los acuerdos.
- El negocio de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. depende de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, pues eventuales cambios adversos en tales condiciones podría causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.
- Factores externos, políticos, económicos, normativos y técnicos, entre otros, podrían afectar al mercado de manera que se restrinja la demanda de los servicios ofertados por la compañía y se vea disminuido el rubro de sus ingresos.
- La caída de los precios internacionales del barril de petróleo podría determinar que el Gobierno ecuatoriano tenga que disminuir los recursos destinados a inversión pública, lo cual, dependiendo de las decisiones gubernamentales, podría desacelerar al sector de la construcción de infraestructura.
- La operación de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se expone principalmente a riesgos de tipo exógeno en donde factores como el incremento en los precios de los materiales de construcción, la reducción de las facilidades de financiamiento que ha impulsado al sector de la construcción, e incluso otros relacionados directamente con los proyectos en los cuales trabaja la compañía, tales como situaciones económicas adversas de los contratantes, podrían reducir la demanda de los servicios que ésta presta, demorar la culminación de determinados proyectos en los cuales esté trabajando o encarecer su realización.
- El incumplimiento en los pagos de avances y de entrega de obras por parte de los contratantes de la compañía, podría afectar el flujo de efectivo. Esta exposición se monitorea de acuerdo al comportamiento del deudor, las cuentas por cobrar son evaluadas periódicamente, y registra una provisión por deterioro en los casos que el análisis presente una probabilidad alta de no pago
- El incumplimiento de los plazos o condiciones especiales de las obras en construcción, conforme lo estipulado en cada contrato de construcción, podría generar multas o demorar el pago de planillas a la empresa, lo cual podría acarrear presión sobre su caja y efectivo.
- Las perspectivas económicas del país se ven menos favorables, por lo que podría afectar los resultados de la compañía.

- La especulación de precios de materias primas y sus variaciones en el mercado local, podrían afectar los márgenes brutos de la compañía, así como lo harían también regulaciones o restricciones impuestas por parte del gobierno a la adquisición de materia prima, precios de productos finales u otras similares.

Atentamente,



Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA  
**GERENTE GENERAL**

Quito - Ecuador

Sesión de Comité No. 204/2017, del 15 de agosto de 2017

Información Financiera cortada al 30 de junio de 2017

Analista: Ing. Xavier Espinosa S.

[xavier.espinosa@classrating.ec](mailto:xavier.espinosa@classrating.ec)

[www.classinternationalrating.com](http://www.classinternationalrating.com)

**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.** es una compañía dedicada al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. La empresa desarrolla y ejecuta obras de gran diversidad como: la construcción de viviendas, edificios (de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos), fábricas y galpones industriales, así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales.

## Nueva

### Fundamentación de la Calificación

El Comité de Calificación reunido en sesión No. 204/2017 del 15 de agosto de 2017, decidió otorgar la calificación de **“AA+” (Doble A más)** a la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. por un monto de cinco millones de dólares (USD 5'000.000,00).

**Categoría AA:** “Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen una muy buena capacidad del pago de capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada en forma significativa ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general”.

La categoría de calificación descrita puede incluir signos de más (+) o menos (-). El signo de más (+) indicará que la calificación podría subir hacia su inmediata superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso a la categoría inmediata inferior.

La calificación de riesgo representa la opinión independiente de CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la probabilidad crediticia de que un determinado instrumento sea pagado en las condiciones prometidas en el contrato de emisión. Son opiniones fundamentadas sobre el riesgo crediticio relativo de los títulos o valores, por lo que no se considera el riesgo de pérdida debido a otros factores de riesgos que no tengan analogía con el riesgo de crédito, a no ser que de manera determinada y especial sean analizados y considerados dichos riesgos. Se debe indicar que, de acuerdo a lo dispuesto por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la presente calificación de riesgo **“no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor, ni implica una garantía del pago del mismo, ni estabilidad de un precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado a éste.”**

La información presentada y utilizada en los análisis que se publican en este estudio técnico proviene de fuentes oficiales del emisor, por lo que dicha información publicada en este informe se lo realiza sin haber sufrido ningún cambio. El emisor es responsable de la información proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. para el presente estudio técnico de calificación. El emisor tiene la responsabilidad de haber entregado y proporcionado la información en forma completa, veraz, oportuna, ordenada, exacta y suficiente; y por lo tanto, el emisor asume absoluta responsabilidad respecto de la información y/o documentación proporcionada a CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. o a terceros que constituyen fuente para la Calificadora. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano o mecánico, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. no garantiza la exactitud o integridad de la información recibida y, por lo tanto, no se hace responsable de errores u omisiones, como tampoco de las consecuencias asociadas con el uso de esa información.

La presente Calificación de Riesgos tiene una vigencia de seis meses o menos, en caso que la calificadora decida revisarla en menor plazo.

La calificación otorgada a la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se fundamenta en:

### Sobre el Emisor:

- CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se constituyó con el objeto de dedicarse al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.
- La empresa tiene como misión el satisfacer las necesidades de sus clientes tanto del ámbito público como privado, para lo cual sigue los más altos estándares de calidad en los proyectos, generando así relaciones de

- largo plazo con sus clientes. La empresa se preocupa por el estricto cumplimiento de la ley y busca siempre oportunidades para el desarrollo de sus trabajadores en el ámbito profesional y laboral.
- La empresa se encuentra en la implementación del Sistema de Gestión de Calidad certificado bajo la norma ISO 9001.
  - CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., maneja 3 líneas de negocio y una línea de obras en administración; las líneas de negocio son: Servicios de construcción, Servicio de dirección técnica y Alquiler de maquinaria y venta de equipo.
  - Los ejecutivos de la compañía poseen un amplio conocimiento del mercado en el cual han incursionado, lo cual le ha permitido a CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. obtener una mayor penetración en el mercado en el cual se desenvuelve.
  - La compañía no maneja aún conceptos o prácticas de Buen Gobierno Corporativo, pues no existe una definición formal de las mismas en sus estatutos. Sin embargo, la compañía mantiene un Comité ejecutivo que se encarga de la toma de decisiones de la empresa; este Comité es conformado por la Presidencia, Gerencia General, Gerencia Técnica, Gerencia Financiera, Contraloría y Contabilidad.
  - Durante el periodo 2013-2016, los ingresos ordinarios de la compañía marcaron un comportamiento variable, con incrementos y decrementos alternados hasta el año 2015 cuando la compañía registró ingresos por USD 49,78 millones, a partir de entonces se manifiesta una tendencia creciente, con un incremento del 10,88% en 2016 (USD 55,20 millones), la misma que se ratifica en el corte a junio de 2017 al registrar un incremento del 20,10% respecto a junio de 2016. Lo anterior refleja el éxito logrado por la compañía mediante la implementación de estrategias, en una coyuntura adversa para el sector de la construcción principalmente.
  - El costo de ventas presentó una tendencia creciente en su representación sobre los ingresos, desde 92,60% en 2013 hasta 94,48% en 2015, en 2016 los costos fueron controlados y redujeron su participación a 93,10%, arrojando un margen bruto positivo para todos los periodos. En los cortes interanuales de junio se presentaron costos de ventas en rangos superiores a los registrados en los periodos anuales y por ende márgenes brutos inferiores, llegando en junio de 2017 a sobrepasar el valor de los ingresos y por lo tanto arrojó un margen bruto negativo (-0,48%).
  - Los gastos operacionales tuvieron una representación estable sobre los ingresos hasta el año 2015, con un promedio (2013-2015) de 4,34%, para diciembre de 2016 su participación subió a 6,56%, pues la coyuntura que afecta al sector de la construcción ha demandado mayores esfuerzos para mantener la operatividad de la compañía. A junio de 2017 la representación de los gastos operacionales retornó a los niveles registrados hasta 2015, al registrar 4,21%. Producto de lo mencionado anteriormente, la compañía generó un margen operacional decreciente a partir de 2014 cuando registró 3,04%, hasta 0,34% en 2016. En los cortes interanuales el margen operacional se presentó negativo y registró -4,70% de los ingresos a junio de 2017.
  - Se debe acotar que por implementación de las NIIF la empresa registra el rubro de participación de trabajadores en utilidades como gasto operacional, lo cual afecta negativamente al valor contable de la utilidad operacional, pues esta fuera superior si no tuviera este efecto.
  - El EBITDA (acumulado) de la compañía presentó similares variaciones que el margen operacional. En los cortes anuales arrojó cifras positivas, lo cual implica que la generación de recursos propios de la compañía fue suficiente para su normal desenvolvimiento, pues alcanzó un flujo operativo que le permite cubrir sus gastos financieros con aceptable holgura. No así en los cortes interanuales, ya que el resultado operacional negativo dio paso a un EBITDA (acumulado) también negativo y por consecuencia no brinda cobertura a los gastos financieros.
  - Los activos totales de la empresa marcaron una tendencia creciente desde USD 9,74 millones en 2013 hasta USD 36,59 millones en 2016; producto del incremento en sus cuentas por cobrar, así como en su efectivo y equivalentes. A junio de 2017 los activos mantienen la tendencia al alza (35,80%) en relación a junio de 2016, como efecto de mayores inventarios, cuentas por cobrar clientes, efectivo y equivalentes, entre otros rubros. Dentro de la estructura de los activos primaron los de tipo corriente, con un promedio anual del 82,47% de los activos totales (85,75% a junio de 2017), siendo sus principales cuentas: Cuentas por cobrar clientes con una participación del 45,24% del total de activos en 2016 y 35,76% en junio de 2017 y, Efectivo y equivalentes con una participación del 23,10% en 2016 y 11,46% en junio de 2017.
  - A diciembre de 2016 la cartera total estuvo conformada en un 75,21% (71,60% a junio de 2017) por cartera por vencer, la misma que incluye la cartera vencida hasta 30 días, considerada como normal dentro del ámbito comercial, lo que determina que la compañía debe continuar su gestión de cobranza, pues cabe

reconocer que con el transcurso del tiempo, la calidad de la cartera ha mejorado, por cuanto registró un 41,64% de cartera por vencer en 2013.

- Los pasivos de la empresa presentaron una tendencia creciente a lo largo del periodo analizado, desde USD 8,01 millones en 2013, que financiaron el 82,28% de los activos, hasta USD 31,99 millones en 2016, que financiaron el 87,44% de los activos, lo que muestra la política de financiamiento de la empresa, que privilegia la utilización de recursos de terceros para el desarrollo de su actividad. A junio de 2017 el pasivo financió el 88,18% de los activos. Acorde con la actividad que desarrolla la empresa, el principal componente del pasivo es Anticipo de clientes, con el 42,69% de los activos en 2016 y el 29,83% a junio de 2017, seguido por Proveedores con 17,91% en 2016 y el 10,35% en junio de 2017, luego se ubica la deuda con costo que financió un 13,59% de los activos a diciembre de 2016 y un 15,80% a junio de 2017, entre los principales.
- El patrimonio de la empresa presentó una tendencia creciente en términos monetarios desde USD 1,73 millones (17,72% de los activos) en 2013 hasta USD 4,60 millones (12,56% de los activos) en 2016. A junio de 2017 el patrimonio se redujo (-12,78%) respecto a diciembre de 2016 al ubicarse en USD 4,01 millones (11,82% de los activos), debido al registro de una menor utilidad del ejercicio. El principal componente del patrimonio es el Capital social, que financió el 6,29% en 2016 y 6,78% a junio de 2017.
- Los indicadores de liquidez (razón corriente) que presentó CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., (con excepción de 2015), a lo largo del periodo analizado se ubicaron por encima de la unidad, lo que refleja que la empresa contó con suficientes recursos de corto plazo para hacer frente a sus compromisos del mismo tipo.
- El apalancamiento de la compañía presentó una tendencia creciente hasta el año 2015, producto del crecimiento del pasivo a mayor velocidad que el crecimiento del patrimonio, no obstante, para diciembre de 2016, éste decrece levemente a 6,96 veces, producto de la recuperación de su patrimonio. Para el 30 de junio de 2017 el apalancamiento de la empresa se situó en 7,46 veces. Lo anterior evidencia la participación mínima de los recursos propios en el financiamiento del negocio, lo cual obedece a la política de financiamiento de la empresa, según la cual privilegia la utilización de recursos externos para el financiamiento de la actividad.

### Sobre la Emisión:

- Con fecha 02 de junio de 2017, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., resolvió aprobar la Segunda Emisión de Obligaciones a Largo Plazo, por un monto de hasta USD 5,00 millones.
- Posteriormente, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. como Emisor y MOBO LAW FIRM CHERREZ Y PROAÑO CÍA. LTDA.<sup>1</sup> como Representante de los Obligacionistas, con fecha 15 de agosto de 2017, suscribieron el contrato de la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.
- La Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se encuentra respaldada por una garantía general, por lo tanto, el emisor está obligado a cumplir con los resguardos que señala el Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, los mismo que se detallan a continuación:
  - ✓ Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:
    - a. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y;
    - b. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
  - ✓ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
  - ✓ Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III, del

<sup>1</sup> En Escritura Pública celebrada el 08 de enero de 2018 se menciona que el Representante de Consultora Legal y Financiera CAPITALEX S.A., comunicó al emisor su decisión voluntaria de retirarse del proceso de la Segunda Emisión de Obligaciones de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. El Emisor aceptó la decisión de CAPITALEX S.A. y resolvió designar un nuevo Representante de los Obligacionistas. El acuerdo de resciliación del convenio del Representante de los Obligacionistas fue suscrito el 03 de enero de 2018.

Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.

- Adicionalmente, la empresa constituyó un mecanismo de fortalecimiento, consistente en el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable “Fideicomiso de Administración de flujos –Fortalecimiento- Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO”.
- Al 30 de junio de 2017, la compañía contó con activos menos las deducciones que contempla la normativa, por la suma de USD 30,56 millones, siendo el 80,00% de los mismos, USD 24,45 millones, presentando este último una cobertura de 4,89 veces sobre el capital de la Segunda Emisión de Obligaciones, lo que determina el cumplimiento de los parámetros establecidos en la normativa vigente.
- Las proyecciones realizadas por el estructurador financiero del proceso, indican y pronostican la disponibilidad de fondos para atender el servicio de la deuda adicional con la que contará la compañía luego de colocar los valores de la emisión, una vez que el proceso sea autorizado por el ente de control.

### **Riesgos Previsibles en el Futuro**

La categoría de calificación asignada según lo establecido en el numeral 1.7 del Artículo 18 del Capítulo III del Subtítulo IV del Título II, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, también toma en consideración los riesgos previsibles en el futuro, los cuales se detallan a continuación:

- El negocio está expuesto a cumplimiento de contratos de construcción en el sector público y privado, los mismos que contienen cláusulas de penalidades originadas por diferencias técnicas con el cliente, la interpretación de estas diferencias podrían derivar en costos no estimados en los presupuestos de obra que podrían afectar el resultado esperado del contrato de construcción, este riesgo es controlado por la empresa mediante comités técnicos con la Dirección, que supervisa el cumplimiento de los acuerdos.
- El negocio de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. depende de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, pues eventuales cambios adversos en tales condiciones podría causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.
- Factores externos, políticos, económicos, normativos y técnicos, entre otros, podrían afectar al mercado de manera que se restrinja la demanda de los servicios ofertados por la compañía y se vea disminuido el rubro de sus ingresos.
- La caída de los precios internacionales del barril de petróleo podría determinar que el Gobierno ecuatoriano tenga que disminuir los recursos destinados a inversión pública, lo cual, dependiendo de las decisiones gubernamentales, podría desacelerar al sector de la construcción de infraestructura.
- La operación de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se expone principalmente a riesgos de tipo exógeno en donde factores como el incremento en los precios de los materiales de construcción, la reducción de las facilidades de financiamiento que ha impulsado al sector de la construcción, e incluso otros relacionados directamente con los proyectos en los cuales trabaja la compañía, tales como situaciones económicas adversas de los contratantes, podrían reducir la demanda de los servicios que ésta presta, demorar la culminación de determinados proyectos en los cuales esté trabajando o encarecer su realización.
- El incumplimiento en los pagos de avances y de entrega de obras por parte de los contratantes de la compañía, podría afectar el flujo de efectivo. Esta exposición se monitorea de acuerdo al comportamiento del deudor, las cuentas por cobrar son evaluadas periódicamente, y registra una provisión por deterioro en los casos que el análisis presente una probabilidad alta de no pago
- El incumplimiento de los plazos o condiciones especiales de las obras en construcción, conforme lo estipulado en cada contrato de construcción, podría generar multas o demorar el pago de planillas a la empresa, lo cual podría acarrear presión sobre su caja y efectivo.
- Las perspectivas económicas del país se ven menos favorables, por lo que podría afectar los resultados de la compañía.
- La especulación de precios de materias primas y sus variaciones en el mercado local, podrían afectar los márgenes brutos de la compañía, así como lo harían también regulaciones o restricciones impuestas por parte del gobierno a la adquisición de materia prima, precios de productos finales u otras similares.

Según lo establecido en el numeral 1.8 del Artículo 18, Subsección IV.ii, Sección IV, Capítulo III, Subtítulo IV del Título II, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, los riesgos previsible de la calidad de los activos que respaldan la emisión, y su capacidad para ser liquidados, se encuentran en los aspectos que se señalan a continuación:

Primero se debe establecer que los activos que respaldan la presente emisión son: Cuentas por cobrar comerciales (no relacionadas) e Inversiones a largo plazo libres de gravamen, por lo que los riesgos asociados a estos podrían ser:

- Uno de los riesgos que podría mermar la calidad de las cuentas por cobrar comerciales que respalda la emisión son escenarios económicos adversos que afecten la capacidad de pago de los clientes a quienes se les ha facturado.
- Una concentración de ventas futuras en determinados clientes podría disminuir la atomización de las cuentas por cobrar comerciales y por lo tanto crear un riesgo de concentración.
- Si la empresa no mantiene actualizado el proceso de aprobación de ventas a crédito o los cupos de los clientes, podría generar cartera que presente un comportamiento irregular de pago o a su vez un sobreendeudamiento de sus clientes, lo que podría comprometer su capacidad de pago y consecuentemente los ingresos de la compañía.
- Si la empresa no mantiene en buenos niveles la gestión de recuperación y cobranza de las cuentas por cobrar, así como una adecuada política y procedimiento, podría generar cartera vencida e incobrabilidad, lo que podría crear un riesgo de deterioro de la cartera y por lo tanto un riesgo para el activo que respalda la presente emisión.
- Con respecto al rubro de las inversiones a largo plazo que también respaldan la emisión de obligaciones, se debe indicar que un riesgo que podría presentar la misma es la dificultad en su venta o liquidación en caso de requerirse su venta.
- Asimismo, otro riesgo que podrían presentar las inversiones sería una pérdida de valor, determinada por una valoración de dichas inversiones o por el precio de mercado de las mismas.
- Finalmente, al referirnos a las cuentas por cobrar comerciales que respaldan la emisión se debe indicar que presentan un grado bajo para ser liquidado, por lo que su liquidación podría depender de que la empresa esté normalmente operando, así como del normal proceso de recuperación y cobranza de la cartera dentro de los términos, condiciones y plazos establecidos en cada una de las cuentas por cobrar, mientras que la liquidación de las inversiones, podría depender del estado de las mismas en el mercado, y de que la empresa esté en operación.

Las consideraciones de la capacidad para ser liquidado un activo son sumamente subjetivas y poco predecibles. La capacidad para ser liquidado un activo puede cambiar en cualquier momento. Por lo tanto, los criterios básicos y opiniones emitidos por CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. sobre la capacidad para ser liquidado un activo son referenciales, no garantizan exactitud y no representa que un activo pueda o no ser liquidado, ni que se mantenga su valor, ni una estabilidad en su precio.

Según lo establecido en el numeral 1.9 del Artículo 18, Subsección IV.ii, Sección IV, Capítulo III, Subtítulo IV del Título II, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, las consideraciones de riesgo cuando los activos que respaldan la emisión incluyan cuentas por cobrar a empresas vinculadas, se encuentran en los aspectos que se señalan a continuación:

Al 30 de junio de 2017 la empresa registra, dentro de la garantía general, cuentas por cobrar a relacionadas por USD 0,30 millones, por lo que los riesgos asociados a éstas podrían ser:

- El crédito que se les otorga a las empresas vinculadas responde más a la relación de vinculación que tiene sobre la empresa emisora que sobre aspectos técnicos crediticios, por lo que un riesgo puede ser la no recuperación de las cuentas por cobrar dentro de los plazos establecidos.

- Escenarios económicos adversos pueden afectar la recuperación de las cuentas por cobrar a empresas vinculadas.

Adicionalmente, conforme certificado de la empresa, dentro de las cuentas por cobrar de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. que respaldan la presente emisión, no se registran cuentas por cobrar a vinculadas.

### Áreas de Análisis en la Calificación de Riesgos:

La información utilizada para realizar el análisis de la calificación de riesgo de la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., es tomada de fuentes varias como:

- Estructuración Financiera (Proyecciones de Ingresos, Costos, Gastos, Financiamiento, Flujo de Caja, etc.).
- Escritura de Emisión de Obligaciones.
- Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas del 02 de junio de 2017.
- Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales auditados de los años 2013, 2014, 2015 y 2016 de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., así como los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales internos no auditados, sin notas financieras, al 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2017. Es relevante indicar que todos los EEFF de la compañía se encuentran bajo NIIF's.
- Entorno Macroeconómico del Ecuador.
- Situación del Sector y del Mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
- Calidad del Emisor (Perfil de la empresa, administración, descripción del proceso operativo, etc.).
- Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida.
- Información cualitativa proporcionada por la empresa Emisora.

En base a la información antes descrita, se analiza entre otras cosas:

- El cumplimiento oportuno del pago del capital e intereses y demás compromisos, de acuerdo con los términos y condiciones de la emisión, así como de los demás activos y contingentes.
- Las provisiones de recursos para cumplir, en forma oportuna y suficiente, con las obligaciones derivadas de la emisión.
- La posición relativa de la garantía frente a otras obligaciones del emisor, en el caso de quiebra o liquidación de éstos.
- La capacidad de generar flujo dentro de las proyecciones del emisor y las condiciones del mercado.
- Comportamiento de los órganos administrativos del emisor, calificación de su personal, sistemas de administración y planificación.
- Conformación accionaria y presencia bursátil.
- Consideraciones de riesgos previsible en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables.
- Consideraciones sobre los riesgos previsible de la calidad de los activos que respaldan la emisión y su capacidad para ser liquidados.

El Estudio Técnico ha sido elaborado basándose en la información proporcionada por la compañía y sus asesores, así como el entorno económico y político más reciente. En la diligencia debida realizada en las instalaciones de la compañía, sus principales ejecutivos proporcionaron información sobre el desarrollo de las actividades operativas de la misma, y demás información relevante sobre la empresa. Se debe recalcar que CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., no ha realizado auditoría sobre la misma.

El presente Estudio Técnico se refiere al informe de Calificación de Riesgo, el mismo que comprende una evaluación de aspectos tanto cualitativos como cuantitativos de la organización. Al ser títulos que circularán en el Mercado de Valores nacional, la Calificadora no considera el "riesgo soberano" o "riesgo crediticio del país".

Debe indicarse que esta calificación de riesgo es una opinión sobre la solvencia y capacidad de pago de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., para cumplir los compromisos derivados de la emisión en análisis, en los términos y condiciones planteados, considerando el tipo y característica de la

6

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información utilizada se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

garantía ofrecida. Esta opinión será revisada en los plazos estipulados en la normativa o cuando las circunstancias lo ameriten.

## **INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **Aspectos Generales de la Emisión**

En la ciudad de Guayaquil, a los 02 días del mes de junio de 2017, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., la cual estuvo conformada por el 100% de sus accionistas. En esta reunión se resolvió aprobar la Segunda Emisión de Obligaciones a Largo Plazo, por un monto de hasta USD 5,00 millones.

Posteriormente, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. como Emisor y MOBO LAW FIRM CHERREZ & PROAÑO CÍA. LTDA.<sup>2</sup> como Representante de los Obligacionistas, con fecha 15 de agosto de 2017, suscribieron el contrato de la Segunda Emisión de Obligaciones – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., de donde se desprenden las siguientes características:

**CUADRO 1: ESTRUCTURA DE LA EMISIÓN DE OBLIGACIONES**

<b>SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES – CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.</b>				
<b>Emisor</b>	CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.			
<b>Capital a Emitir</b>	USD 5'000.000,00			
<b>Moneda</b>	Dólares de los Estados Unidos de América, salvo que, por disposición normativa que entre a regir a futuro en la República del Ecuador, y que establezca que los pagos deban hacerse en una moneda de curso legal distinta al dólar de los Estados Unidos de América; la unidad monetaria que represente la emisión, será aquella moneda de curso legal distinta, y en base a la cual se realizará el pago a los tenedores de obligaciones, aplicando la relación de conversión que se fije para tales efectos en la norma que determine tal modificación.			
<b>Clase, monto, plazo y tasa de interés</b>	<b>Clase</b>	<b>Monto USD</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa de interés</b>
	Clase A	1.000.000,00	1.080 días	8,25% fija nominal
	Clase B	3.000.000,00	1.800 días	9,25% fija nominal
	Clase C	1.000.000,00	1.440 días	8,75% fija nominal
<b>Base de Cálculo</b>	Base comercial de 30/360.			
<b>Características de los Valores</b>	Valores desmaterializados a través del Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A., con un valor nominal mínimo de USD 1,00, pudiendo emitirse obligaciones por montos mayores, siempre que sean múltiplos de USD 1,00.			
<b>Pago Intereses</b>	Los intereses de las obligaciones serán canceladas cada 90 días a partir de la fecha de la emisión para las 3 clases, es decir de manera trimestral; contados a partir de la fecha de la emisión, sobre saldos de capital.			
<b>Amortización Capital</b>	Pagos trimestrales para las clases A y C, y pagos semestrales para la clase B.			
<b>Redención anticipada</b>	Podrán efectuarse rescates anticipados mediante acuerdos que se establezcan entre el Emisor y los obligacionistas, previa resolución unánime de los obligacionistas, tomada en Asamblea General, dando cumplimiento a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores. Las obligaciones dejarán de ganar intereses a partir de la fecha de vencimiento o redención anticipada, salvo incumplimiento del deudor, en cuyo caso se aplicará interés de mora. Las obligaciones que fueren readquiridas por el emisor, no podrán ser colocadas nuevamente en el mercado.			
<b>Tipo de Oferta</b>	Pública			
<b>Sistema de Colocación</b>	Bursátil.			
<b>Contrato de Underwriting</b>	La emisión de obligaciones no contempla contrato underwriting.			
<b>Representante de Obligacionistas</b>	MOBO LAW FIRM CHERREZ Y PROAÑO CÍA. LTDA.			
<b>Estructurador Financiero y Legal y Agente Colocador</b>	Acciones y Valores Casa de Valores S.A. ACCIVAL			
<b>Agente Pagador</b>	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.			
<b>Fecha de generación de intereses</b>	Fecha en que se realice la primera colocación para cada clase, cada clase tendrá su propia fecha de emisión.			
<b>Tipo de Garantía</b>	Garantía General, de acuerdo a lo establecido en el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores.			
<b>Destino de los recursos</b>	Un 70% se destinará para capital de trabajo y un 30% para sustitución de pasivos bancarios.			

<sup>2</sup> En Escritura Pública celebrada el 08 de enero de 2018 se menciona que el Representante de Consultora Legal y Financiera CAPITALEX S.A., comunicó al emisor su decisión voluntaria de retirarse del proceso de la Segunda Emisión de Obligaciones de la Compañía Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. El Emisor aceptó la decisión de CAPITALEX S.A. y resolvió designar un nuevo Representante de los Obligacionistas. El acuerdo de rescisión del convenio del Representante de los Obligacionistas fue suscrito el 03 de enero de 2018.

<p><b>Resguardos establecidos en el Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017</b></p>	<p>Conforme lo que señala el Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y</li> <li>✓ Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.</li> </ul> </li> <li>• No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.</li> <li>• Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.</li> </ul>
<p><b>Mecanismo de Fortalecimiento</b></p>	<p>Consistente en el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable "Fideicomiso de Administración de flujos – Fortalecimiento- Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO".</p>

Fuente: Escritura de Emisión / Elaboración: Class International Rating

A continuación se presenta el esquema bajo el cual se realizaría la amortización de capital y el pago de intereses a los obligacionistas:

**CUADROS 2, 3 y 4: AMORTIZACIÓN DE CAPITAL Y PAGO DE INTERESES (USD)**

Clase A				Clase C			
Capital	Interés	Dividendo	Saldo de Capital	Capital	Interés	Dividendo	Saldo de Capital
			1.000.000,00				1.000.000,00
77.500,00	20.625,00	98.125,00	922.500,00	37.500,00	21.875,00	59.375,00	962.500,00
77.500,00	19.026,56	96.526,56	845.000,00	37.500,00	21.054,69	58.554,69	925.000,00
77.500,00	17.428,13	94.928,13	767.500,00	37.500,00	20.234,38	57.734,38	887.500,00
77.500,00	15.829,69	93.329,69	690.000,00	37.500,00	19.414,06	56.914,06	850.000,00
82.500,00	14.231,25	96.731,25	607.500,00	50.000,00	18.593,75	68.593,75	800.000,00
82.500,00	12.529,69	95.029,69	525.000,00	50.000,00	17.500,00	67.500,00	750.000,00
82.500,00	10.828,13	93.328,13	442.500,00	50.000,00	16.406,25	66.406,25	700.000,00
82.500,00	9.126,56	91.626,56	360.000,00	50.000,00	15.312,50	65.312,50	650.000,00
90.000,00	7.425,00	97.425,00	270.000,00	75.000,00	14.218,75	89.218,75	575.000,00
90.000,00	5.568,75	95.568,75	180.000,00	75.000,00	12.578,13	87.578,13	500.000,00
90.000,00	3.712,50	93.712,50	90.000,00	75.000,00	10.937,50	85.937,50	425.000,00
90.000,00	1.856,25	91.856,25	-	75.000,00	9.296,88	84.296,88	350.000,00
<b>1.000.000,00</b>	<b>138.187,50</b>	<b>1.138.187,50</b>		<b>87.500,00</b>	<b>7.656,25</b>	<b>95.156,25</b>	<b>262.500,00</b>
				<b>87.500,00</b>	<b>5.742,19</b>	<b>93.242,19</b>	<b>175.000,00</b>
				<b>87.500,00</b>	<b>3.828,13</b>	<b>91.328,13</b>	<b>87.500,00</b>
				<b>87.500,00</b>	<b>1.914,06</b>	<b>89.414,06</b>	<b>-</b>
				<b>1.000.000,00</b>	<b>216.562,50</b>	<b>1.216.562,50</b>	

Clase B			
Capital	Interés	Dividendo	Saldo de Capital
			3.000.000,00
-	69.375,00	69.375,00	3.000.000,00
-	69.375,00	69.375,00	3.000.000,00
-	69.375,00	69.375,00	3.000.000,00
-	69.375,00	69.375,00	3.000.000,00
-	69.375,00	69.375,00	3.000.000,00
225.000,00	69.375,00	294.375,00	2.775.000,00
-	64.171,88	64.171,88	2.775.000,00
225.000,00	64.171,88	289.171,88	2.550.000,00
-	58.968,75	58.968,75	2.550.000,00
300.000,00	58.968,75	358.968,75	2.250.000,00
-	52.031,25	52.031,25	2.250.000,00
300.000,00	52.031,25	352.031,25	1.950.000,00

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información utilizada se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

-	45.093,75	45.093,75	1.950.000,00
450.000,00	45.093,75	495.093,75	1.500.000,00
-	34.687,50	34.687,50	1.500.000,00
450.000,00	34.687,50	484.687,50	1.050.000,00
-	24.281,25	24.281,25	1.050.000,00
525.000,00	24.281,25	549.281,25	525.000,00
-	12.140,63	12.140,63	525.000,00
525.000,00	12.140,63	537.140,63	-
<b>3.000.000,00</b>	<b>999.000,00</b>	<b>3.999.000,00</b>	

Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

## Garantías y Resguardos

Conforme lo que señala el Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III, el emisor debe mantener los siguientes resguardos mientras se encuentren en circulación las obligaciones:

- ✓ Determinar al menos las siguientes medidas cuantificables en función de razones financieras, para preservar posiciones de liquidez y solvencia razonables del emisor:
  - c. Mantener semestralmente un indicador promedio de liquidez o circulante, mayor o igual a uno (1), a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores; y;
  - d. Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1), entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo.
- ✓ No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
- ✓ Mantener, durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación, según lo establecido en el artículo 13, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.

Cabe señalar que el incumplimiento de los resguardos antes mencionados dará lugar a declarar de plazo vencido todas las emisiones, según lo estipulado en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Subtítulo I, Título III del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.

## Mecanismo de Fortalecimiento

Adicionalmente, con fecha 15 de agosto de 2017, el Emisor constituyó el contrato de fideicomiso mercantil irrevocable "Fideicomiso de Administración de Flujos –Fortalecimiento– Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO", ante la Notaria Vigésima Primera del cantón Quito.

## Fideicomiso Mercantil Irrevocable

### "Fideicomiso de Administración de Flujos –Fortalecimiento– Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO"

Con fecha 09 de agosto de 2017, mediante escritura pública, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. conjuntamente con ENLACE Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, suscribieron el "Fideicomiso de Administración de Flujos –Fortalecimiento– Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO", que tiene por objeto que los recursos dinerarios correspondientes a las provisiones, sirvan para acumular dentro del fideicomiso, los recursos suficientes y necesarios que se requieren a efectos de proporcionarlos al agente pagador, para que cancele las obligaciones de largo plazo a favor de los obligacionistas.

El constituyente y la fiduciaria aclaran de manera expresa que el presente fideicomiso es un fideicomiso de administración de flujos, mas no se trata de un fideicomiso de garantía.

En tal sentido, las mismas partes aclaran expresamente que, en caso de que el fideicomiso no reciba los recursos correspondientes a las provisiones, o los reciba tan sólo parcialmente, y en cualquiera de estos casos no disponga, total o parcialmente, de los recursos que se requieren a efectos de proporcionarlos al agente pagador, para que cancele las obligaciones de largo plazo a favor de los obligacionistas, ni la fiduciaria ni el fideicomiso tendrán responsabilidad alguna por tal concepto, ya que el único responsable directo del pago total, cabal y oportuno de las obligaciones de largo plazo es el constituyente.

En el siguiente extracto se detallan las principales características del Fideicomiso contenidas en el contrato de constitución:

**CUADRO 5: CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL FIDEICOMISO**

<b>"Fideicomiso de Administración de Flujos –Fortalecimiento– Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO"</b>	
<b>Constituyente y Beneficiario</b>	Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.
<b>Fiduciaria</b>	ENLACE Negocios Fiduciarios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos.
<b>Provisiones</b>	Son los recursos dinerarios, libres y disponibles, que el constituyente entregará mediante depósito o transferencia a la cuenta del fideicomiso, de conformidad con lo estipulado en el fideicomiso.

Fuente: Contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable / Elaboración: Class International Rating

### **Patrimonio Autónomo del Fideicomiso Mercantil**

La compañía constituye el fideicomiso mercantil irrevocable "Fideicomiso de Administración de Flujos–Fortalecimiento – Segunda Emisión Obligaciones CONSTRUDIPRO", el cual consiste en un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquel o aquellos del constituyente, de la fiduciaria, del beneficiario o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la fiduciaria.

Dicho patrimonio autónomo se integra con los derechos y recursos dinerarios, libres y disponibles, aportados por el constituyente, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del presente fideicomiso.

El fideicomiso, el derecho de cobro, los recursos, así como los activos, bienes y derechos en general de propiedad del fideicomiso, no pueden ni podrán ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por jueces o tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del constituyente, de la fiduciaria, del beneficiario o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del fideicomiso, en los términos y condiciones señalados en el presente instrumento.

### **Instrucciones Fiduciarias**

En virtud de lo dispuesto en la cláusula sexta del fideicomiso, la fiduciaria, como representante legal de dicho fideicomiso, cumplirá con las instrucciones fiduciarias irrevocables que se describen a continuación:

- Abrir y mantener la cuenta del fideicomiso, cuyo titular será el fideicomiso, en la cual: (i) se receptorán los recursos correspondientes a las provisiones; y, (ii) se manejarán todos los recursos del fideicomiso, salvo que sean colocados en inversiones realizadas a nombre del mismo fideicomiso y/o se deban destinar para sus respectivos fines, conforme los términos y condiciones estipulados en el fideicomiso.

La cuenta del fideicomiso se abrirá y mantendrá en un banco operativo de la república del Ecuador que cuente con calificación de riesgo en escala ecuatoriana de al menos "AA+" (doble AA más) otorgada por una calificador de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dicho banco será seleccionado por el constituyente, cumpliendo con los

parámetros ante señalados. Las firmas autorizadas en la cuenta del fideicomiso serán únicamente de los funcionarios de la fiduciaria designados para el efecto.

- Recibir del constituyente los recursos correspondientes a las provisiones, mediante depósito o transferencia a la cuenta del fideicomiso, de acuerdo con lo dispuesto en el fideicomiso.

Al efecto, el constituyente deberá cumplir con el siguiente cronograma de provisiones:

- En el caso de las Clases A y C de la emisión de obligaciones, cuya periodicidad de amortización de capital e intereses es trimestral, los recursos que deberán ser entregados por el constituyente al fideicomiso deberán corresponder a lo siguiente: (i) de la primera a la décima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cinco por ciento (5%) semanal, calculado sobre el monto de capital del dividendo trimestral de tales obligaciones, de tal manera que al concluir la décima semana del período trimestral deberá estar provisionado, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) del monto de capital del dividendo trimestral de tales obligaciones; (ii) en la undécima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cincuenta por ciento (50%) restante, calculado sobre el monto de capital del dividendo trimestral de tales obligaciones, de tal manera que al concluir la undécima semana del período trimestral deberá estar provisionado el cien por ciento (100%) del monto de capital del dividendo trimestral de tales obligaciones; y, (iii) en la undécima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cien por ciento (100%) del monto de intereses del dividendo trimestral de tales obligaciones.
- En el caso de la Clase B de la emisión de obligaciones, cuya periodicidad de amortización de capital e intereses es trimestral, los recursos que deberán ser entregados por el constituyente al fideicomiso deberán corresponder a lo siguiente: (i) de la primera a la vigésima semana de un período semestral determinado, deberán equivaler al dos punto cincuenta por ciento (2.50%) semanal, calculado sobre el monto de capital del dividendo semestral de tales obligaciones, de tal manera que al concluir la vigésima semana del período semestral deberá estar provisionado, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) del monto de capital del dividendo semestral de tales obligaciones; (ii) en la vigésima tercera semana de un período semestral determinado, deberán equivaler al cincuenta por ciento (50%) restante, calculado sobre el monto de capital del dividendo semestral de tales obligaciones, de tal manera que al concluir la vigésima tercera semana del período semestral deberá estar provisionado el cien por ciento (100%) del monto de capital del dividendo semestral de tales obligaciones; y, (iii) en la undécima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cien por ciento (100%) del monto trimestral de intereses de tales obligaciones.
- Si al vencer cualquiera de los períodos semanales descritos en el fideicomiso, la fiduciaria observa que el monto recibido del constituyente y, por ende, el monto provisionado y acumulado dentro del fideicomiso es inferior al cronograma de provisiones, el constituyente estará obligado a proveer al fideicomiso de los recursos suficientes y necesarios, en dinero libre y disponible, para superar dichos faltantes, lo que deberá ser cumplido por el constituyente dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que la fiduciaria así lo haya solicitado mediante simple carta.
- Mientras existan obligaciones pendientes de colocar entre obligacionistas y aún se encuentre vigente la autorización de oferta pública otorgada por la superintendencia de compañías, valores y seguros, la provisión se hará como si la totalidad de las obligaciones se hubieran efectivamente colocado. una vez que haya vencido la autorización de oferta pública otorgada por la superintendencia de compañías, valores y seguros, la provisión se hará en estricta proporción a las obligaciones efectivamente colocadas entre obligacionistas.
- Con cargo a los recursos así provisionados, el fideicomiso cumplirá con lo dispuesto en el fideicomiso.
- Los montos que deben ser provisionados por el fideicomiso en cada una de las semanas durante la vigencia de la emisión de obligaciones constan en el Anexo A del fideicomiso, el cual ha sido preparado por ACCIVAL S.A. Casa de Valores.
- Se aclara expresamente que las sumas acumuladas en el fideicomiso deberá ser repuestas a medida que vaya siendo utilizada para cumplir con lo dispuesto en el fideicomiso.
- Recibir en propiedad, a futuro, de parte del constituyente, recursos adicionales que pueden ser aportados por dicho constituyente, a efectos de cumplir con el pago de las obligaciones de la emisión de largo plazo.
- Siempre que lo permitan los recursos acumulados según lo dispuesto en el fideicomiso, entregar al agente pagador, por cuenta del constituyente, los recursos dinerarios para que dicho agente pagador proceda con el pago de las obligaciones de largo de plazo, según los plazos y dividendos que corresponda.

- En el evento de que los montos que deban pagarse a los obligacionistas, se hayan efectivamente cancelado, y de presentarse remanentes de recursos en la cuenta del fideicomiso, la fiduciaria podrá, a petición del constituyente, entregar dichos remanentes al mismo constituyente.
- Mientras las sumas recibidas por el fideicomiso no deban destinarse para sus respectivos fines según los términos y condiciones estipulados en el fideicomiso, mantener tales recursos depositados o invertidos a nombre del fideicomiso en instrumentos de renta fija de un banco operativo establecido o domiciliado en el Ecuador, que cuente con calificación de riesgo Ecuatoriana de al menos "AA+" (doble AA más) otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dicho banco será seleccionado por el constituyente, cumpliendo con los parámetros ante señalados.
- Exigir el cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por el constituyente en virtud del fideicomiso.
- Una vez cancelados por el constituyente todas las obligaciones de largo plazo, restituir o entregar al constituyente los bienes, derechos y recursos remanentes del fideicomiso, de existir.
- Una vez cumplido lo dispuesto en el fideicomiso, liquidar dicho fideicomiso en los términos y condiciones señalados en la cláusula décimo novena del mismo fideicomiso.
- Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto del presente fideicomiso.

Se deja expresa constancia que la fiduciaria cumplirá con las instrucciones establecidas en el presente fideicomiso siempre y cuando el patrimonio autónomo cuente con los recursos necesarios y suficientes para así hacerlo, caso contrario es responsabilidad del constituyente transferir dichos recursos al fideicomiso, con el fin de que el fideicomiso pueda cumplir con el objeto del presente instrumento. En tal sentido, no será responsabilidad de la fiduciaria ni del fideicomiso, la generación o no de los recursos correspondientes a las provisiones, ni la efectiva entrega, depósito o transferencia de los mismos en la cuenta del fideicomiso por parte del constituyente, pues no le corresponderá a la fiduciaria ni al fideicomiso, en ningún caso, realizar labor de recaudo o cobranza (ni extrajudicial ni judicial) alguna.

### **Monto Máximo de la Emisión**

La Segunda Emisión de Obligaciones estará respaldada por una Garantía General otorgada por CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la empresa. Dicho esto, se pudo apreciar que al 30 de junio de 2017, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. estuvo conformada por un total de activos de USD 33,91 millones, de los cuales el 94,59% son activos libres de gravamen. A continuación se evidencia el detalle de lo mencionado:

**CUADRO 6: ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. (Junio 2017)**

Activos	Libres	%
Disponibles	3.885.753	12,11%
Exigibles	14.114.854	44,00%
Realizables	6.937.954	21,63%
Propiedad Planta y Equipo	2.505.541	7,81%
Otros activos	4.633.453	14,44%
<b>TOTAL</b>	<b>32.077.556</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. procedió a verificar que la información que consta en el certificado del cálculo del monto máximo de la emisión de la empresa, con rubros financieros cortados al 30 de junio de 2017, suscrita por el representante legal del emisor, esté dando cumplimiento a lo que estipula el Artículo 13 de la Sección I, del Capítulo III, Subtítulo I, Título III, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, que señala que: "El monto máximo para emisiones

amparadas con garantía general, deberá calcularse de la siguiente manera: Al total de activos del emisor deberá restarse lo siguiente: los activos diferidos o impuestos diferidos; los activos gravados; los activos en litigio y el monto de las impugnaciones tributarias, independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren; el monto no redimido de obligaciones en circulación; el monto no redimido de titularización de flujos futuros de fondos de bienes que se espera que existan en los que el emisor haya actuado como originador; los derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el registro especial para valores no inscritos – REVNI; y, las inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias<sup>3</sup>.

Una vez efectuadas las deducciones antes descritas, se calculará sobre el saldo obtenido el 80%, siendo este resultado el monto máximo a emitir.

La relación porcentual del 80% establecida en este artículo deberá mantenerse hasta la total redención de las obligaciones, respecto del monto de las obligaciones en circulación. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a declarar de plazo vencido a la emisión, según lo estipulado en el artículo 13 de la Sección I, del Capítulo III, Subtítulo I, Título III, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo apreciar que la compañía, con fecha 30 de junio de 2017, presentó un monto de activos menos las deducciones que establece la normativa de USD 30,56 millones, siendo el 80,00% de los mismos la suma de USD 24,45 millones, lo que determina que el capital a emitir de la Segunda Emisión de Obligaciones, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la normativa vigente.

Por lo mencionado se pudo apreciar que el monto máximo de emisión presentó una cobertura de 4,89 veces sobre el saldo de capital.

**CUADRO 7: CÁLCULO DEL MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN (Junio 2017)**

Descripción	USD
Total Activos	33.913.859
(-) Activos Diferidos o Impuestos Diferidos	-
(-) Activos Gravados	1.836.303
(-) Activos en Litigio y monto de las impugnaciones tributarias <sup>4</sup>	-
(-) Monto no redimido de Obligaciones en circulación	1.513.253
(-) Monto no redimido de Titularizaciones de Flujos de Fondos de bienes que se espera que existan <sup>5</sup>	-
(-) Derechos Fiduciarios <sup>6</sup>	-
(-) Saldo de los REVNI	-
(-) Inversiones en Acciones en compañías nacionales o extranjeras <sup>7</sup>	-
<b>Total Activos con Deducciones señaladas por la normativa</b>	<b>30.564.303</b>
<b>Monto Máximo de Emisión = 80.00% Activos Libres de Gravámenes</b>	<b>24.451.442</b>
Capital a emitir Segunda Emisión Obligaciones a Largo Plazo	5.000.000
<b>Total Activos Deducidos / Monto Nueva Emisión (veces)</b>	<b>6.11</b>
<b>Monto Máximo de Emisión / Monto Nueva Emisión (veces)</b>	<b>4.89</b>

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

<sup>3</sup> "La verificación realizada por la calificadoradora al certificado del monto máximo de la emisión, contempla única y exclusivamente un análisis de que la información que consta en dicho certificado esté dando cumplimiento a lo que la norma indica, lo cual significa que la calificadoradora no ha auditado la información que consta en el certificado y tampoco ha verificado la calidad y veracidad de la misma, lo cual es de entera y única responsabilidad del emisor."

<sup>4</sup> Independientemente de la instancia administrativa y judicial en la que se encuentren.

<sup>5</sup> En los que el Emisor haya actuado como Originador.

<sup>6</sup> Provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros; cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios a cualquier título en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados.

<sup>7</sup> Que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculadas con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.

Adicionalmente, se debe mencionar que al 30 de junio de 2017, al analizar la posición relativa de la garantía frente a otras obligaciones del emisor, se evidencia que el monto no redimido con el Mercado de Valores más la nueva emisión ocupa un tercer orden de prelación de pagos, por lo tanto, el total de activos menos las deducciones señaladas por la normativa, ofrece una cobertura de 0,90 veces<sup>8</sup> sobre los pasivos totales deducidos las obligaciones en circulación dentro del Mercado de Valores y otras obligaciones de la compañía.

Por otro lado, según lo establecido en el Artículo 9, Capítulo I, Subtítulo I del Título III, del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017, “El conjunto de los valores en circulación de los procesos de titularización y de emisión de obligaciones de largo y corto plazo, de un mismo originador y/o emisor, no podrá ser superior al 200% de su patrimonio; de excederse dicho monto, deberán constituirse garantías específicas adecuadas que cubran los valores que se emitan, por lo menos en un 120%”.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor por emitir de la Segunda Emisión de Obligaciones de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., así como de los valores que mantiene en circulación representan el 81,22% del 200% del patrimonio al 30 de junio de 2017 y el 162,45% del total del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

**CUADRO 8: CÁLCULO 200% DEL PATRIMONIO (Junio 2017)**

Descripción	USD
Patrimonio (USD)	4.009.504
<b>200% del Patrimonio (USD)</b>	<b>8.019.009</b>
Capital Emisiones en circulación	1.513.253
Capital Segunda Emisión Obligaciones a largo plazo	5.000.000
<b>Total Emisiones</b>	<b>6.513.253</b>
<b>Valores emitidos y por emitir / 200% del Patrimonio</b>	<b>81,22%</b>
<b>Valores emitidos y por emitir / Patrimonio</b>	<b>162,45%</b>

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

## Proyecciones del Emisor

Según las proyecciones realizadas por el Estructurador financiero, para el periodo proyectado hasta diciembre de 2022, indicaron según como fueron establecidas, una adecuada disponibilidad de fondos para atender el servicio de la deuda, determinando que al finalizar el año 2022, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. alcanzaría una utilidad neta igual a USD 1,40 millones.

**CUADRO 9: ESTADO DE RESULTADOS PROYECTADO**

Rubro	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Ventas netas	55.570.946	56.015.514	58.312.150	61.810.879	65.519.532	66.829.922
Costo de ventas	51.515.281	51.534.273	53.647.178	56.804.198	60.277.969	61.817.678
<b>Utilidad bruta</b>	<b>4.055.666</b>	<b>4.481.241</b>	<b>4.664.972</b>	<b>5.006.681</b>	<b>5.241.563</b>	<b>5.012.244</b>
Gastos administrativos y ventas	2.617.304	2.697.886	2.939.977	3.328.890	3.516.231	3.658.684
Depreciación y amortización	361.211	364.101	379.029	401.771	425.877	434.394
<b>Utilidad operativa</b>	<b>1.077.150</b>	<b>1.419.254</b>	<b>1.345.966</b>	<b>1.276.020</b>	<b>1.299.454</b>	<b>919.165</b>
Gastos financieros	518.233	517.885	488.687	466.194	534.561	191.044
Otros ingresos	889.135	896.248	932.994	988.974	1.048.313	1.069.279
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>1.448.053</b>	<b>1.797.617</b>	<b>1.790.273</b>	<b>1.798.801</b>	<b>1.813.206</b>	<b>1.797.400</b>
Impuestos	318.572	395.476	393.860	395.736	398.905	395.428
<b>Utilidad neta</b>	<b>1.129.481</b>	<b>1.402.141</b>	<b>1.396.413</b>	<b>1.403.065</b>	<b>1.414.300</b>	<b>1.401.972</b>

Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

De acuerdo al modelo desarrollado como parte de la Estructuración Financiera, para proyectar los resultados de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., se partió de la estimación futura de sus

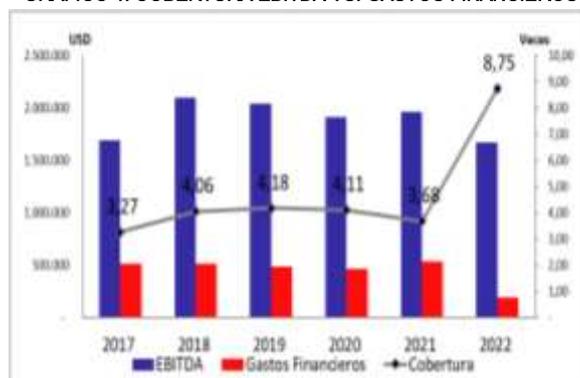
8 (Total Activos Deducidos – nueva emisión) / (Total Pasivo – Obligaciones emitidas)

ventas, es así que se consideraron los siguientes incrementos: el 0,68% para el año 2017, en el año 2018 un 0,80%, en el año 2019 se consideró el 4,10%, mientras que para los años 2020 y 2021 se determinó un incremento del 6,00% para cada año y finalmente un 2,00% en 2022.

En cuanto a los costos de ventas, las proyecciones determinan un porcentaje promedio del 92,18% respecto de los ingresos ordinarios de la empresa; los gastos operativos, crecerían desde el 4,71% en 2017 hasta el 5,47% en 2022, sin considerar las depreciaciones y amortizaciones, lo que generaría posteriormente un margen operativo promedio de 2,03%.

Los gastos financieros proyectados consideran la deuda total que la empresa tendría durante el periodo proyectado, determinando además que la cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros se presentaría holgada, puesto que el EBITDA proyectado es positivo.

GRÁFICO 1: COBERTURA EBITDA VS. GASTOS FINANCIEROS



Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

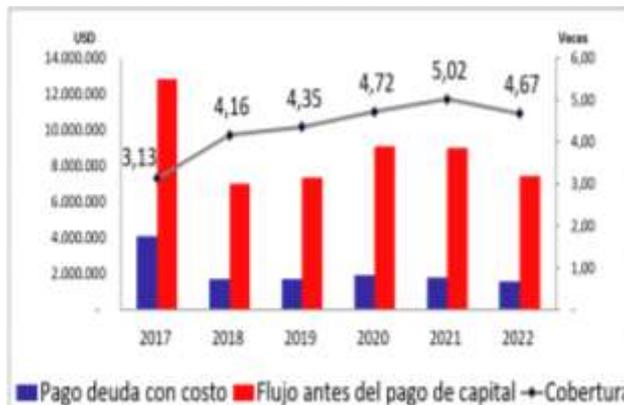
El estado de flujo proyectado de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., presenta un flujo operativo negativo en 2017, no obstante, a partir del 2018 se tornaría positivo. El flujo incluye además, las adquisiciones de bienes de capital y las fuentes de financiamiento con sus correspondientes pagos. Los flujos finales revelan la disposición de recursos que la empresa tendría para desarrollar su actividad, cumplir con sus compromisos y cubrir sus obligaciones. Lo anterior se evidencia en la cobertura de los flujos sobre el pago de capital de las emisiones en el Mercado de Valores, tal como se ve en el resumen expuesto a continuación.

CUADRO 10: FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO

Descripción	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>						
Conciliación neto provisto por las actividades de operación	(1.284.965)	2.668.872	2.931.048	3.736.211	3.897.198	2.303.206
Depreciación y amortización	361.211	364.101	379.029	401.771	425.877	434.394
<b>Flujo de efectivo producto de actividades de operación</b>	<b>(923.754)</b>	<b>3.032.973</b>	<b>3.310.077</b>	<b>4.137.982</b>	<b>4.323.074</b>	<b>2.737.601</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>						
Adquisición de propiedad, planta y equipo	1.279.670	(2.500.000)	(2.500.000)	(2.500.000)	(2.500.000)	(2.500.000)
<b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>1.279.670</b>	<b>(2.500.000)</b>	<b>(2.500.000)</b>	<b>(2.500.000)</b>	<b>(2.500.000)</b>	<b>(2.500.000)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO</b>						
MERCADO DE VALORES	4.474.699	(985.301)	(1.505.301)	(1.460.000)	(1.250.000)	(1.050.000)
RECURSOS CON COSTO FINANCIERO	(3.573.080)	(2.934.805)	1.020.000	1.335.000	(540.000)	(540.000)
<b>Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>901.619</b>	<b>(3.920.106)</b>	<b>(485.301)</b>	<b>(125.000)</b>	<b>(1.790.000)</b>	<b>(1.590.000)</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO</b>						
Incremento (disminución) neto en efectivo	1.257.535	(3.387.133)	324.776	1.512.982	33.074	(1.352.399)
Saldo Inicial de Caja	7.453.236	8.710.771	5.323.637	5.648.413	7.161.395	7.194.469
<b>SALDO FINAL DE EFECTIVO</b>	<b>8.710.771</b>	<b>5.323.637</b>	<b>5.648.413</b>	<b>7.161.395</b>	<b>7.194.469</b>	<b>5.842.070</b>

Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

GRÁFICO 2: COBERTURA DE FLUJOS VS. PAGO NUEVAS EMISIONES



Fuente: Estructuración Financiera / Elaboración: Class International Rating

La calificadora efectuó un análisis de sensibilidad de los flujos anteriormente descritos. Las proyecciones fueron estructuradas con un criterio conservador, a tal punto que el modelo no toleró afectaciones al nivel de ventas ni al costo de ventas, la mínima afectación provoca descensos en el flujo de efectivo y en algún periodo se torna negativo. En este sentido, y debido a que el modelo relaciona proporcionalmente a las ventas con los costos y gastos, estos últimos demuestran ser las variables fundamentales que deben ser controladas para que se cumplan las proyecciones.

CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. ha analizado y estudiado las proyecciones de estado de resultados, estado de flujo de efectivo y de flujo de caja, presentadas por la empresa en el informe de estructuración financiera, para el plazo de vigencia de la presente emisión, mismas que, bajo los supuestos que han sido elaboradas, señalan que la empresa posee una aceptable capacidad para generar flujos dentro de las proyecciones establecidas con respecto a los pagos esperados así como sobre la base de las expectativas esperadas de reacción del Mercado; adicionalmente, dichas proyecciones señalan que el emisor generará los recursos suficientes para provisionar y cubrir todos los pagos de capital e intereses y demás compromisos que deba afrontar la presente emisión, de acuerdo con los términos y condiciones presentadas en el contrato de la Emisión de Obligaciones, así como de los demás activos y contingentes. Por lo tanto CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A. está dando cumplimiento al análisis, estudio y expresar criterio sobre lo establecido en los numerales 1.1, 1.2, y 1.4 del Artículo 18 del Capítulo III del Subtítulo IV del Título II del Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.

## Riesgo de la Economía

### Sector Real

La economía mundial se expandió solamente en un 2,20% en 2016, la menor tasa de crecimiento desde la Gran Recesión del 2009. Entre los factores que están afectando el desempeño de la economía mundial se puede mencionar el débil ritmo de la inversión, la disminución en el crecimiento del comercio internacional, el lento crecimiento de la productividad y los elevados niveles de deuda. Así mismo los bajos precios de las materias primas han agravado estos problemas en muchos países exportadores de materia prima desde mediados del 2014, mientras que los conflictos y las tensiones geopolíticas continúan afectando las perspectivas económicas en varias regiones.

Los expertos pronostican que el producto bruto mundial se expandirá en un 2,70% en el 2017 y en un 2,90% en el 2018, lo que es más una señal de estabilización económica que un signo de una recuperación robusta y sostenida de la demanda global. Las perspectivas económicas continúan sujetas a significativas incertidumbres y riesgos hacia la baja. En caso de que estos riesgos se materialicen, el crecimiento global sería todavía menor al modesto crecimiento económico que actualmente se proyecta.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> [https://www.un.org/development/desa/dpad/wp-content/uploads/sites/45/2017wesp\\_es\\_sp.pdf](https://www.un.org/development/desa/dpad/wp-content/uploads/sites/45/2017wesp_es_sp.pdf)

Ya en la economía ecuatoriana, organizaciones como la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), en su informe publicado el 15 de diciembre de 2016, prevé que en el 2017 el Ecuador logre un leve crecimiento de cerca del 0,3% junto con una inflación del 1,5%, luego de que en el 2016, la región registró una contracción de la actividad económica que pasó de 1,7% en 2015 a 2,4% en el 2016, que apunta como motivos de este resultado una débil demanda interna, la inversión y del consumo de los hogares, otros factores que se toman en cuenta en el informe son la baja del precio del petróleo y el terremoto de abril de 2016.<sup>10</sup>

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de junio de 2017 o los más próximos disponibles a dicha fecha, se presentan a continuación:

CUADRO 11: INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
PIB (millones USD 2007) 2016 (Prel.)	69.321,4	Inflación anual (Julio – 2017) <sup>11</sup>	0,10%
Deuda Externa Pública como % PIB (Mayo - 2017)	26,7%	Inflación mensual (Julio – 2017)	-0,14%
Balanza Comercial (millones USD Mayo - 2017)	80,8	Inflación acumulada (Julio – 2017)	0,18%
RI (millones USD 28-julio-17)	4.261,65	Remesas (millones USD) (Diciembre - 2016)	2.602,00
Riesgo país (01-agosto-17))	670,00	Índice de Precios al consumidor (Junio – 2017)	105,55
Precio Barril Petróleo WTI (USD al 01-agosto-17)	49,16	Tasa de Desempleo Urbano (Julio – 2017)	5,78%

Fuente: Banco Central del Ecuador / Elaboración: Class International Rating

**Producto Interno Bruto (PIB);** no existe un consenso sobre el índice de crecimiento económico de Ecuador para el 2017. Mientras el Fondo Monetario Internacional (FMI) ha publicado que la economía local cerrará en -2,7%, la Cepal y el Banco Mundial consideran que sí habrá un crecimiento positivo del 0,3% y el 0,7%. Localmente, el Banco Central del Ecuador tiene una previsión del 1,42%, no obstante, los datos presentados hasta julio de 2017, muestran una contracción del PIB del 0,6% para el primer trimestre de 2017 en relación al cuarto trimestre del 2016. Los sectores que influyeron a la contracción fueron: refinación de petróleo, construcción, petróleo y minas; mientras que los sectores de mayor contribución positiva fueron: luz y agua, pesquería distinta al camarón, servicios domésticos y agricultura.<sup>12</sup>

Para mayo de 2017 las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 7.131,0 millones, rubro superior en 21,65% en relación a las compras externas realizadas en mayo 2016 (USD 6.011,6 millones), siendo Estados Unidos, China, Colombia y Panamá los principales destinos.

**Exportaciones totales.-** durante enero y mayo de 2017 las exportaciones totales alcanzaron USD 7.923,6 millones, siendo menores en 23,5% frente a lo arrojado en su similar periodo en el 2016 (6.416 millones). En valor FOB, las ventas externas petroleras decrecieron en 6,7% pasando de USD 572 millones a USD 534 millones.

Las exportaciones totales no petroleras registradas a mayo de 2017 fueron de USD 1.061 millones, monto superior en 2,4%, respecto al total a abril de 2017, que fue de USD 1.036 millones.

En materia de comercio exterior, desde enero de 2017 rige el acuerdo comercial con la Unión Europea (UE) que se ratificó en diciembre de 2016 y que implica la eliminación de aranceles para la importación de productos como licores, materias primas, bienes de capital, etc., así como para la exportación de flores, brócoli, banano, entre otros.

Las cifras de producción petrolera del país en lo que va del año 2017 empezaron apuntando a cumplir con la reducción acordada el 30 de noviembre pasado por la Organización de Países Exportadores de Petróleos (OPEP). El acuerdo fue bajar 4,45% la producción petrolera de los países miembros, con el fin de impulsar el precio internacional del crudo<sup>13</sup>. En julio de 2017 aumentó la producción petrolera a cifras que tendían a sobrepasar el límite fijado; sin embargo, esta producción no influye significativamente en los efectos de la

<sup>10</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/cifras-negativas-crecimiento-ecuador-cepal.html>

<sup>11</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/indicadores-economicos>

<sup>12</sup> Fuente: BCE "Cuentas Nacionales Trimestrales" #99 en colaboración con Análisis Semanal-

<sup>13</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/produccion-opec-petroleo-reduccion-ecuador.html>

medida. La producción diaria de crudo<sup>14</sup> en nuestro país en marzo de 2017, en lo concerniente a Empresas Públicas alcanzó un promedio diario de 419,55 mil barriles, de los cuales el 100% perteneció a Petroamazonas EP; la producción de Operadora Río Napo la asumió Petroamazonas EP, mientras que la producción promedio diaria de crudo de las empresas privadas ascendieron a 111,2 mil barriles.

La caída del precio del petróleo WEST TEXAS INTERMEDIATE (WTI), que sirve de referencia para la cotización del crudo ecuatoriano, ha sido fuerte y rápida durante las dos últimas semanas. El crudo perdió un 13% de su valor desde inicios de marzo, al caer de USD 55,00 por barril a USD 47,50 a mediados de marzo de 2017<sup>15</sup>. De acuerdo a cifras de Indexamundi, el precio promedio a diciembre de 2016 se ubicó en USD 52,01 por barril, mientras que en junio de 2017 fue de USD 45,17 por barril en promedio<sup>16</sup>.

GRÁFICO 3: PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Fuente: Indexamundi<sup>17</sup> / Elaboración: Class International Rating

Desde inicios de 2017, Ecuador está obligado a reducir su producción petrolera debido al acuerdo alcanzado en noviembre pasado en la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP), con el objetivo de estabilizar el precio del barril de crudo.

La **recaudación de impuestos** sin contribuciones solidarias a junio de 2017, sumó USD 6.870,89 millones, siendo superior en un 10,61% frente a lo registrado en su similar periodo de 2016 (USD 6.211,86 millones). Entre los impuestos con mayor aporte a junio de 2017 se destacan: El IVA con USD 1.143,52 millones, seguido de IR (Impuesto a la Renta) (USD 2.397,62 millones), así como el ISD (Impuesto a la salida de divisas) (USD 523,38 millones), el ICE (Impuesto a los Consumos Especiales) (USD 454,11 millones).

La **inflación** anual al 31 de julio de 2017 fue de 0,10% (1,58% en julio de 2016), mientras que la inflación acumulada fue de 0,18% (1,20% a julio de 2016). En diciembre del 2016, el país registró una inflación mensual de 0,16%, dato que refleja una mejora en el dinamismo de precios. En lo que respecta a la inflación por división de productos, las variaciones de precios de tres de las doce divisiones explican el comportamiento del IPC en junio de 2017: Alimentos y bebidas no alcohólicas (-0,32%); y, Educación (-0,12%). Al analizar la inflación de las divisiones citadas, según su incidencia en la variación de junio de 2017, se evidencia que aquellos productos que forman parte de la división de Alimentos y bebidas no alcohólicas, que registra una incidencia de 0,2250%, son los que han contribuido en mayor medida al comportamiento del índice general de precios<sup>18</sup>.

En referencia al **salario mínimo vital nominal promedio**, se aprecia que al cierre de junio de 2017, este alcanzó un monto de USD 437,44<sup>19</sup>, mientras que el **salario unificado nominal**, fue fijado en USD 375,00, el mismo que incrementó en un 2,46% frente al salario unificado nominal del año 2016 (USD 366,00), éste incremento es el más reducido de los últimos nueve años<sup>20</sup>. Para la fijación del monto del Salario Básico Unificado los expertos consideraron el 2,3% de promedio de inflación, conforme el informe presentado por la Secretaría Técnica del

<sup>14</sup> Información disponible más reciente en el BCE

<sup>15</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/precio-crudo-aumento-economia-petroleo.html>

<sup>16</sup> <http://www.indexamundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=petroleo-crudo-texas>

<sup>17</sup> <http://www.indexamundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=petroleo-crudo-texas>

<sup>18</sup> [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/inflacion/2017/Abril-2017/Reporte\\_inflacion\\_201704.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/inflacion/2017/Abril-2017/Reporte_inflacion_201704.pdf)

<sup>19</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/nuevas-publicaciones1>

<sup>20</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorReal/Previsiones/IndCoyuntura/CifrasEconomicas/cie201701.pdf>

CNTS. El aumento en el salario unificado nominal va de acuerdo a una reforma laboral impuesta por el Gobierno ecuatoriano, cuyo objetivo es que los salarios progresivamente se equiparen con el costo de la canasta básica familiar, la misma que al mes de junio de 2017, se ubicó en USD 708,51<sup>21</sup>, mientras el ingreso familiar mensual con 1,60 perceptores es de 700,00 dólares sin incluir fondos de reserva, es decir, con una cobertura del 98,80%.

La tasa de participación laboral aumenta de 65,8% en diciembre de 2015 a 67,30% en diciembre 2016. En este periodo la PEA sube aproximadamente 375 mil personas mientras que en la población en edad de trabajar (PET) aumentó en aproximadamente 297 mil personas, es decir hay una entrada de personas al sistema laboral, que antes estaban en la inactividad. Durante el 2016, la **tasa de desempleo** a nivel nacional se mantuvo estable fue de 5,20%, cifra que no tiene diferencia estadísticamente significativa con respecto al 4,8% de diciembre 2015. Para marzo del 2017 la tasa de desempleo total es de 5,64%<sup>22</sup>, lo que no representa un cambio significativo. A nivel nacional, la **tasa de empleo adecuado o pleno** durante el 2016 se mantuvo estable en alrededor del 47% a diciembre de 2016<sup>23</sup>. La tasa de empleo adecuado o pleno para marzo del 2017 es de 47,29%. La **tasa de pobreza** a nivel nacional se ubicó en 22,9% en diciembre de 2016, esto representa 13,8 puntos porcentuales por debajo de la tasa registrada en diciembre 2007. La tasa extrema de pobreza nacional decreció de 16,5% en diciembre 2007 a 8,7% en el mismo mes del 2016.

De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las **tasas de interés**, no han presentado mayores cambios, es así que la tasa pasiva referencial fue de 4,96% para agosto de 2017, mientras que la tasa activa referencial fue de 7,58% existiendo un spread de tasas activas y pasivas referenciales para el mes de agosto de 2017 de 2,62%<sup>24</sup>.

En lo que respecta a la evolución del **crédito** en el sistema financiero nacional, durante el segundo trimestre de 2017, los bancos, mutualistas y sociedades financieras, fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos para los segmentos: Microcrédito, Consumo y Productivo, dado que el saldo entre bancos fue positivo. En cuanto al segmento de vivienda el saldo fue nulo.<sup>25</sup>

El flujo de **remesas** familiares que ingresaron al país durante el año 2016 sumaron USD 2.602,00 millones, cifra que fue superior en un 9,7% con respecto de lo reportado en el 2015 (USD 2.377,8), este incremento se atribuye a la coyuntura económica de los principales países donde residen los emigrantes ecuatorianos (Estados Unidos de América, España e Italia, entre otros), así como la solidaridad de los migrantes frente al sismo de abril del 2016 en la provincia de Manabí. Las principales provincias que en 2016 concentraron altos montos de remesas familiares fueron: Guayas, Azuay, Pichincha y Cañar cuyo agregado sumó USD 1.944,50 millones que representa el 74,7% de flujo total de remesas. Por otro lado, las provincias de Sucumbíos, Napo, Carchi, Orellana, Bolívar y Galápagos, representaron el 0,6% (USD 15,9 millones) del monto recibido de remesas<sup>26</sup>.

Los flujos de **inversión extranjera directa (IED)** en el periodo 2008 – 2015 mostraron un comportamiento ascendente. La IED para el primer trimestre de 2017 fue de USD 175,8 millones; monto inferior al registrado en su similar periodo en el 2016 (USD 187,2 millones) en USD 11,4 millones. La mayor parte de la IED en 2017 se canalizó principalmente a ramas productivas como: industria manufacturera, comercio; agricultura, silvicultura, caza y pesca. En el cuarto trimestre de 2016 la inversión extranjera directa registró un flujo de USD 301,4 millones<sup>27</sup>, mostrando un aumento de USD 176,3 millones en relación al trimestre anterior. Las ramas de actividad en donde más se invirtió fueron: Comercio Transporte, Almacenamiento y Comunicaciones, Explotación de Minas y Canteras y Servicios prestados a empresas.

Para el mes de mayo de 2017, de acuerdo a información presentada por el Ministerio de Finanzas, el saldo de la **deuda externa pública** fue de USD 26.896,6 millones, monto que incluye el saldo final más atrasos de

<sup>21</sup> [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/inflacion/canastas/Canastas\\_2017/Julio-2017/4.%20ipc\\_canastabasica\\_nacional\\_ciudades\\_jul\\_2017.xls](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/inflacion/canastas/Canastas_2017/Julio-2017/4.%20ipc_canastabasica_nacional_ciudades_jul_2017.xls)

<sup>22</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/nuevas-publicaciones1>

<sup>23</sup> [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2016/Diciembre-2016/Informe%20Economi%20Laboral-dic16\(16-01-2017\).pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2016/Diciembre-2016/Informe%20Economi%20Laboral-dic16(16-01-2017).pdf)

<sup>24</sup> [https://contenido.bce.fin.ec/resumen\\_ticker.php?ticker\\_value=activa](https://contenido.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=activa)

<sup>25</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/component/k2/item/764>

<sup>26</sup> <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/Remesas/ere201605.pdf>

<sup>27</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/962-resultados-de-la-balanza-de-pagos-del-cuarto-trimestre-de-2016-y-para-el-a%C3%B1o-2016>

intereses, ésta cifra presentó un incremento con respecto a diciembre de 2016 (USD 25.679,3 millones), mientras que el **saldo de deuda externa privada** hasta mayo de 2017 fue de USD 8.065,1 millones, evidenciando un decremento frente a lo registrado a diciembre de 2016 (USD 8.469,6 millones) conforme datos reportados por el Banco Central del Ecuador. Asimismo, un punto importante a ser mencionado en este ámbito es que las cuentas públicas, en el caso del Presupuesto del Estado muestran una necesidad de financiamiento de alrededor de USD 7.000 millones para el 2017, mientras que la deuda externa, recargada por las últimas colocaciones de bonos en el mercado internacional superaría el 40% del PIB<sup>28</sup>, considerando que según lo establece la normativa respectiva, el límite legal para la **relación deuda/PIB** es del 40%, la misma que según el BCE y el Ministerio de Finanzas del Ecuador a mayo de 2017, se encontró en 27,7%<sup>29</sup>.

Tras ser posesionado el nuevo Gobierno, se emitieron bonos por USD 2.000 millones, lo cual se colocará en dos tramos de USD 1.000 millones cada uno. El primero a 6 años plazo con una tasa de interés de 8,75%; mientras que los otros tendrían un plazo de 10 años con una tasas de 9,62%, tratándose de la segunda colocación de bonos de deuda por parte de Ecuador en lo que va del año 2017, pues la primera fue en enero de 2017 por USD 1.000 millones, con un plazo hasta el 2026 y con una tasa de 9,12%. Entre tanto en abril, la empresa Petroamazonas EP emitió bonos por USD 335 millones, abultando la deuda en bonos para el país. La deuda agregada (que incluye deuda interna) llega a USD 41.820,6 millones. Esta última cifra representa el 41,57% del PIB.<sup>30</sup>

La acumulación de **reservas internacionales** en los últimos años ha presentado variables, puesto que el 2014 se redujeron hasta registrar un saldo de USD 3.949,1 millones, situación similar se evidenció al cierre de 2015, pues las RI, registraron USD 2.496,0 millones, no obstante para diciembre de 2016 se incrementó a USD 4.258,84, determinando que los principales ingresos de la Reserva Internacional son: recaudación de impuestos, exportaciones de petróleo y derivados, emisión de deuda interna, depósitos de los gobiernos locales, desembolsos de deuda externa y exportaciones privadas, entre otros. A junio de 2017 las reservas internacionales registraron un saldo USD 4.763,18 millones<sup>31</sup>.

La calificación crediticia de Standard & Poor's para Ecuador se sitúa en B- con perspectiva estable, al 29 de junio de 2017, debido a la creciente carga de deuda e intereses que enfrenta Ecuador, además, la firma indica que presenta mayores vulnerabilidades fiscales y externas, una débil capacidad institucional y una falta de flexibilidad monetaria, lo que restringe las opciones de política que puede tomar el Gobierno recién asumido<sup>32</sup>, lo que genera un impacto sobre el incremento del riesgo país, lo cual dificulta el conseguir financiamiento en el mercado internacional, manteniendo únicamente la fuente de financiamiento proveniente de China, la misma que en ciertos casos es desfavorable debido a las altas tasas de interés o por la venta futura de petróleo.

En este punto resulta importante mencionar que la calificación crediticia que posee Ecuador ha ocasionado un importante incremento en el riesgo país, lo cual dificulta el conseguir financiamiento en el mercado internacional, manteniendo únicamente la fuente de financiamiento proveniente de China, la misma que en ciertos casos es desfavorable debido a las altas tasas de interés o por la venta futura de petróleo.

La economía ecuatoriana se ha visto fuertemente afectada por la caída del precio de las materias primas y la apreciación del dólar, es así que en términos generales, en el mediano plazo la creciente participación y regulación de la actividad económica por parte del Gobierno ecuatoriano genera cierta incertidumbre en su sostenibilidad ya que esta depende en gran medida de sus ingresos petroleros y estos, a su vez presentan una tendencia a la baja, con lo cual la caída del precio del crudo genera incertidumbre, en especial respecto a la inversión y gasto público, lo que obliga a moderar las expectativas de crecimiento

Como consecuencia de la baja del precio del petróleo y la apreciación del dólar el panorama externo ha modificado las previsiones relacionadas con la balanza de pagos del país, por lo que el gobierno nacional se vio en la necesidad de aplicar medidas para regular el nivel general de las importaciones y así equilibrar la balanza

<sup>28</sup> <http://www.eluniverso.com/opinion/2017/01/17/nota/6001579/ecuador-2017-economia-caida>

<sup>29</sup> [http://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/DEUDA-SECTOR-P%C3%9ABLICO-DEL-ECUADOR\\_abril2017-publicaci%C3%B3n.pdf](http://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/DEUDA-SECTOR-P%C3%9ABLICO-DEL-ECUADOR_abril2017-publicaci%C3%B3n.pdf)

<sup>30</sup> <http://www.eluniverso.com/noticias/2017/05/30/nota/6207208/2000-millones-deuda-primera-emision-gobierno-lenin-moreno>

<sup>31</sup> <https://www.bce.fin.ec/index.php/nuevas-publicaciones1>

<sup>32</sup> <https://notimundo.com.ec/nota-crediticia-de-ecuador-desciende-de-ba-b-segun-standard-pooors/>

comercial, aplicando salvaguardas a las importaciones de varios productos. Cabe indicar que en el mes de noviembre de 2015 Ecuador envió a la Organización Mundial de Comercio un cronograma de desmantelamiento progresivo de las salvaguardias a realizarse durante el año 2016<sup>33</sup>, sin embargo con lo sucedido en las ciudades costeras a causa del terremoto ocurrido en el mes de abril de 2016 y debido a la persistencia en las dificultades externas que determinaron la adopción de estas salvaguardias, el Comité de Comercio Exterior (COMEX) decidió diferir por un año más el cronograma de desmantelamiento de las salvaguardias<sup>34</sup>, no obstante el Gobierno suavizó las salvaguardias, determinando que la tarifa más elevada de 40% se reduzca al 35% y la 25% al 15%. Posteriormente el Comercio Exterior (COMEX), hizo efectiva la medida de eliminar las salvaguardias a partir del 01 de julio de 2017; y no se prevé alistar ninguna medida para compensar el desequilibrio que podría generarse en la balanza comercial.<sup>35</sup>

El director de Senae reveló que las importaciones de bienes que estuvieron sujetos a salvaguardia hasta finales de mayo, se dispararon 72% interanual en la primera quincena de junio de 2017, y advirtió de la necesidad de proteger la producción nacional. Sin embargo, las importaciones de bienes de consumo duradero, los más afectados por la salvaguardia, estuvieron en junio de 2016 en la tercera parte de lo que alcanzaron dos años antes, por lo que las importaciones de junio de 2017 seguirían por debajo de los niveles de 2015.

El 01 de junio de 2017 el Impuesto al valor agregado (IVA) volvió al 12% tras diez meses de un incremento de dos puntos que significó ingresos de USD 681,9 millones para el Estado, y el Servicio de Rentas Internas (SRI) estima que en todo el año que estuvo vigente la recaudación llegó a USD 800 millones.<sup>36</sup>

La eliminación de salvaguardas y el IVA que vuelve al 12% representa una pérdida estimada en USD 1.900 millones por año<sup>37</sup>; siendo las dos fuentes principales de ingreso para el fisco que sufre cada año un déficit mayor. Se prevé que se tome medidas para compensar los ingresos perdidos con una reforma tributaria que permita generar ingresos fiscales y reduzca la salida de divisas.

Por otro lado, con fecha 11 de noviembre de 2016 Ecuador y la Unión Europea (UE) firmaron su acuerdo comercial multipartes<sup>38</sup>. El mecanismo comercial permitirá el acceso de la oferta nacional exportable sin aranceles y el acceso a un mercado de 614 millones de personas, se prevé entre en vigencia el 01 de enero de 2017, siempre y cuando se cumpla la ratificación en los legislativos de las partes.

## **Riesgo del Negocio**

### **Descripción de la Empresa**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. fue constituida el 23 de febrero de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 06 de abril del año 2005; siendo su plazo de duración de 80 años (Hasta abril de 2085). Se constituyó con el objeto de dedicarse al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

La empresa además de prestar servicios de construcción, también participa en otras líneas de negocio, tales como servicios de dirección técnica, alquiler de maquinaria, determinando que al 30 de junio de 2017, su participación es la siguiente:

<sup>33</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-cronograma-salvaguardias-pagos-balanza.html>

<sup>34</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-salvaguardias-comex-equilibrar-balanza.html>

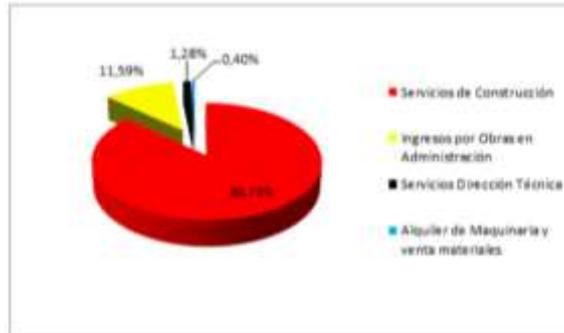
<sup>35</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-salvaguardias-comex-equilibrar-balanza.html>

<sup>36</sup> <http://www.eluniverso.com/noticias/2017/06/01/nota/6209218/precios-se-reajustan-regreso-iva-12>

<sup>37</sup> <http://www.grupospurrier.com/sp/html/suscriptores/resumen201720.php>

<sup>38</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-firma-acuerdo-unioneeuropea-exportaciones.html>

**GRÁFICO 4: VENTAS POR LÍNEA DE NEGOCIO**



Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

**Propiedad, Administración y Gobierno Corporativo**

El capital suscrito y pagado de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., al 30 de junio de 2017, asciende a USD 2,30 millones, dividido en 2'300.000 acciones de USD 1,00 valor nominal unitario, siendo su composición accionaria la siguiente:

**CUADRO 12: ACCIONISTAS**

Nombre	Capital (USD)	Participación
MOLINA SALDAÑA HERNAN NEPTALI	115.000,00	5,00%
SCARFYNG S.A.	2.185.000,00	95,00%
<b>Total</b>	<b>2.300.000,00</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

En cuanto a su administración, la compañía es gobernada por la Junta General de Accionistas, la cual tiene prevalencia sobre los administradores de la compañía, tal como se evidencia a continuación:

**GRÁFICO 5: ORGANIGRAMA DE LA COMPAÑÍA**



Fuente y Elaboración: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

La trayectoria y el reconocimiento de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. en el mercado es el resultado, entre otras cosas, por la acertada administración, fruto de la experiencia de sus principales ejecutivos, los mismos que se presentan a continuación:

**CUADRO 13: PRINCIPALES ADMINISTRADORES DE LA COMPAÑÍA**

Nombre	Cargo
Fausto Benites Santos	Presidente
Hernán Molina Saldaña	Gerente General
Marcelo Paredes Molina	Gerente Técnico
Gina Peña	Gerente Recursos Humanos
Deysi Carreño García	Contador
Hilda Jimenez Nieto	Tesorero
Alfredo Sánchez Rojas	Contralor
Mercedes Valero	Oficial de Cumplimiento

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

## Gobierno Corporativo

La compañía no maneja aún conceptos o prácticas de Buen Gobierno Corporativo, pues no existe una definición formal de las mismas en sus estatutos. Sin embargo, la compañía mantiene un Comité ejecutivo que se encarga de la toma de decisiones de la empresa; este Comité se encuentra conformado por la Presidencia, Gerencia General, Gerencia Técnica, Gerencia Financiera, Contraloría y Contabilidad

## Empleados

Al 30 de junio de 2017, la compañía contó con la participación de 630 colaboradores que se distribuyen de la siguiente manera:

**CUADRO 14: EMPLEADOS**

DEPARTAMENTOS	No.Empleados
Administración	78
Personal Obreros	552
<b>TOTAL</b>	<b>630</b>

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

Adicionalmente, es importante señalar que la compañía no posee sindicatos ni comités de empresa.

## Empresas vinculadas o relacionadas

Al 30 de junio de 2017, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. mantiene una vinculación de diversos tipos con las siguientes empresas:

**CUADRO 15: EMPRESAS VICULADAS POR ADMINISTRACION**

Nombre	Cargo en CONSTRUDIPRO	Empresa Vinculada por Administración	
		Empresa	Cargo
Fausto Gabriel Benites Santos	Presidente	Inmobiliaria Civil Vicson S.A.	Gerente General / Accionista
		Faivino S.A.	Presidente / Accionista
		Foracril S.A.	Gerente General / Accionista
		Conticorp S.A.	Accionista
		Mipancito S.A.	Accionista
Hernán Neptali Molina Saldaña	Gerente General	Airlas S.A.	Gerente General
		Casilleros Nacionales S.A. "CANASA"	Presidente / Accionista
		Energías del Pacífico ENERGESA S.A.	Presidente Ejecutivo

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

**CUADRO 16: EMPRESAS VICULADAS POR GESTIÓN**

Empresa Vinculada por Gestión
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Mallorca
PUCOVI S.A.
Derechos Fiduciarios Cartera Mallorca
Energías del Pacífico
Arq. Luis Valero Brando
Constructora Valero S.A.
NETUSME

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

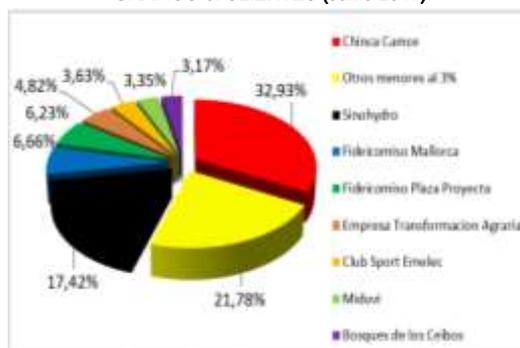
## Otros Aspectos Cualitativos de la Empresa

### Clientes

Respecto al mercado que atiende CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., actualmente mantiene relaciones con clientes tanto del sector público como del sector privado. La empresa desarrolla y ejecuta obras de gran diversidad para sus clientes, como la construcción de viviendas, edificios (de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos), fábricas y galpones industriales. Así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales.

Los principales clientes de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. al cierre de junio de 2017, fueron encabezados por China Camc E. con una participación del 32,93% sobre el total de ingresos, seguida de Sinohydro que representó un 17,42%, sumando entre ambas un 50,35%, evidenciando una concentración en sus ingresos, lo cual representa un riesgo para la compañía en caso de que los proyectos direccionados a estas empresas concluyan antes de lo previsto.

**GRÁFICO 6: CLIENTES (Junio 2017)**



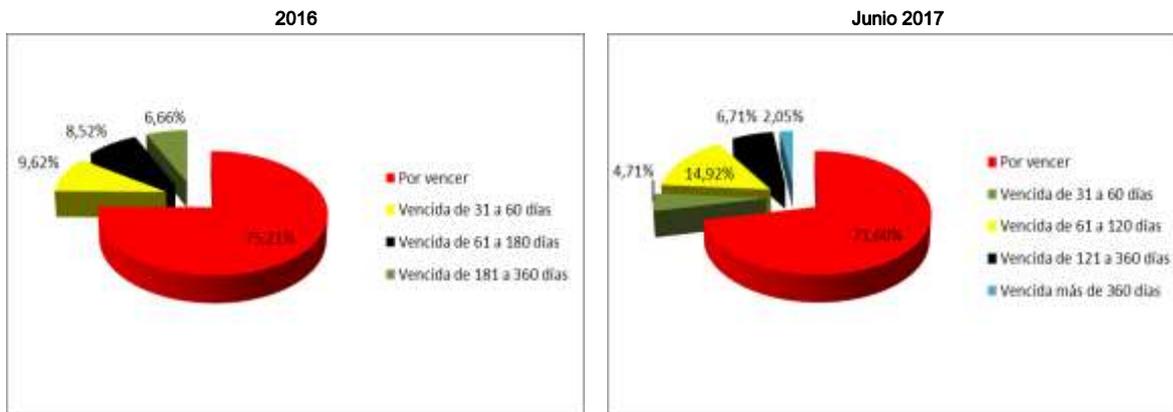
Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

La política de crédito de la compañía depende del tipo de contratación, el monto y el contratante. En caso de entidades gubernamentales, por naturaleza su pago es un poco dilatado por lo que la compañía avanza lo posible en las planillas y aprobación de las mismas para su facturación y posteriormente su seguimiento. En el caso de clientes afines a la empresa, el crédito puede extenderse hasta un plazo de entre 4 y 6 meses, pues se conoce su giro de negocio, limitaciones posibles y hay confianza en el pago de la totalidad del trabajo sin problemas.

A diciembre de 2016 la cartera total estuvo conformada en un 75,21% por cartera por vencer, la misma que incluye la cartera vencida hasta 30 días, considerada como normal dentro del ámbito comercial, lo que determina que la compañía debe continuar su gestión de cobranza, pues cabe reconocer que con el transcurso del tiempo, la calidad de la cartera ha mejorado, por cuanto registró un 41,64% de cartera por vencer en 2013.

A junio de 2017 sin embargo, la cartera indica cierto deterioro, pues la cartera por vencer descendió en su participación sobre el total de la cartera al ubicarse en 71,60%. El mayor peso de la cartera vencida correspondió a la cartera vencida de 61 días hasta 120 días (14,92%).

**GRÁFICOS 7 y 8: ESTRUCTURA DE LA CARTERA**



Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

A continuación se presentan los proyectos en los cuales está trabajando Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A., así como dos nuevos proyectos:

**CUADRO 17: AVANCE DE PROYECTOS**

Obra	Fecha Inicio	Fecha Fin	Contrato	% Avance
MULTIPARQUES	01/10/2016	31/08/2017	22.965.273	93%
CAC PLATAFORMA MILAGRO	20/09/2016	15/07/2017	17.460.431	86%
PLAZA PROYECTO	18/06/2015	31/07/2017	7.810.662	84%
UVC FLORIDA	13/11/2015	15/07/2017	4.170.466	77%
UVC PORTETE	26/12/2015	15/07/2017	1.770.647	85%
HUAQUILLAS PARQUE LINEAL	05/04/2017	02/10/2017	1.346.177	35%
CIUDAD SANTIAGO - FUROIANI	19/12/2016	12/02/2018	6.805.293	12%
UNAE AZOGUES	01/05/2017	30/11/2017	15.669.758	0%
COCA CODO SINCLAIR	29/07/2016	30/11/2017	9.943.574	70%
FIDEICOMISO MALLORCA	31/08/2016	16/08/2019	15.000.000	5%
PUENTE CRUZ DEL SUR	02/01/2018	-	230.000.000	Nuevo
HOSPITAL CHONE	01/08/2017	-	35.000.000	Nuevo

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

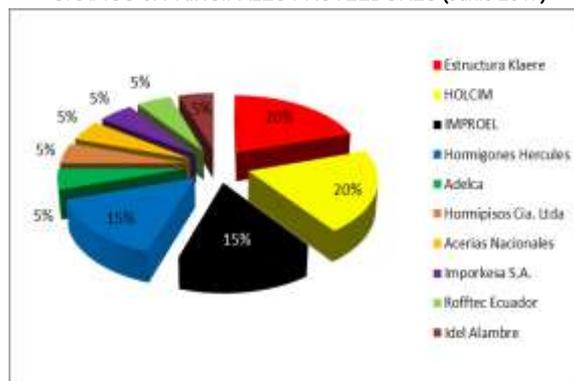
**Proveedores**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. cuenta con diversas empresas que le proveen de materiales e insumos (cemento, hormigón, equipos y materiales eléctricos y metales de estructura) utilizados para la ejecución de sus operaciones.

Así mismo, como política, posee hasta 4 proveedores por cada bien o servicio que requiera para su operación; periódicamente se emiten pedidos importantes a proveedores sustitutos con el fin de evaluar su capacidad de atención ante la falta de algún proveedor principal.

La empresa tiene muy buena aceptación con sus proveedores, por lo que ha desarrollado una capacidad de negociación con ellos. En el siguiente gráfico se presenta la participación de cada proveedor sobre las compras de materia prima que requiere la empresa.

GRÁFICO 9: PRINCIPALES PROVEEDORES (Junio 2017)



Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

A junio de 2017, las cuentas por pagar a proveedores financiaron el 10,35% de los activos totales (17,91% a diciembre de 2016), ubicándolos en el segundo lugar como fuente de financiamiento, después de la deuda financiera, denotando la importancia de los proveedores dentro de la operación de la compañía.

La empresa realiza el pago a los proveedores dependiendo el material que proveen y el tipo de empresa. Los proveedores de insumos necesarios para las obras tienen un pago pronto; mientras que subcontratistas que poseen un contrato con valores altos, son cancelados conforme la empresa reciba los pagos de esos rubros por parte de la contratante en las planillas de avance de obra o administración. En el ámbito administrativo, las compañías de seguros y honorarios de fideicomisos; se los toma como de suma importancia, así como los impuestos u obligaciones gubernamentales que priorizan la lista de pagos.

## **Estrategias y Políticas de la Empresa**

### **Políticas de Precios**

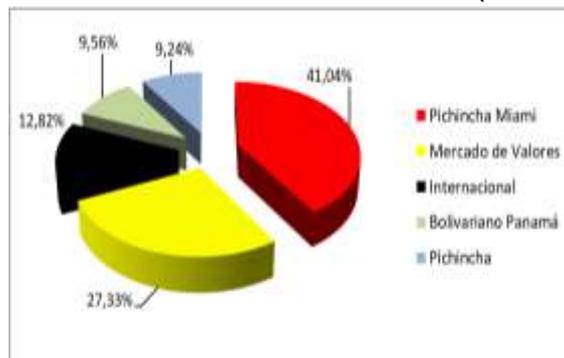
Los precios se definen en función de cada obra; se mantiene un precio fijo en cada contrato y que genere un ingreso de entre un 10% a 20% del precio del contrato. En obras por administración se mantiene precios de entre el 10% y 12% del valor del contrato de la obra administrada.

### **Política de Financiamiento**

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. ha financiado su actividad a lo largo del tiempo con anticipo de clientes principalmente, a diciembre de 2016 este rubro financió el 42,69% de los activos y el 29,83% a junio de 2017. El siguiente rubro en importancia tradicionalmente fue Proveedores, pero con tendencia decreciente, pues a diciembre de 2016 financió el 17,91% de los activos y el 10,35% a junio de 2017.

La deuda financiera, que tradicionalmente ocupaba el tercer lugar de los rubros financiadores del activo, presentó una tendencia creciente y a junio de 2017 superó a Proveedores, es así que pasó financiar el 13,59% de los activos en diciembre de 2016 a un 15,80% en junio de 2017, misma que estuvo constituida por obligaciones bancarias y las contraídas con el Mercado de Valores; en donde la deuda de corto plazo fondeo en mayor proporción a los activos con el 12,12% (8,99% a diciembre de 2016), y el restante 3,69% fue de largo plazo (4,60% a diciembre de 2016).

GRÁFICO 10: CONFORMACIÓN DEUDA FINANCIERA (Junio 2017)



Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

## Regulaciones a las que está sujeta la Empresa, Normas de Calidad y Certificaciones

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. es una sociedad anónima regida por las leyes ecuatorianas y cuyo ente de control es la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Asimismo, se encuentra sujeta a la regulación de otros organismos de control como el Servicio de Rentas Internas, la Corporación Aduanera Ecuatoriana, el Ministerio de Relaciones Laborales, el Ministerio de Salud Pública, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual e incluso la Defensoría del Pueblo, y a distintas leyes específicas como la Ley Ambiental, entre otras. Especial atención se merecen las ordenanzas municipales correspondientes al área geográfica donde desarrolle sus proyectos.

Por otro lado, la compañía se encuentra trabajando en la implementación de las normas ISO 9001 con el afán de reforzar procesos de calidad para brindar un mejor servicio a los clientes.

## Responsabilidad Social y Ambiental

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. mantiene un serio compromiso con las personas, con la sostenibilidad ambiental, con la calidad y con su código ético.

Entre otras actividades que la empresa desarrolla en beneficio de la sociedad, la empresa apoya a las comunidades adyacentes a sus proyectos para que puedan crecer tanto económica y socialmente, atendiendo a los factores a los que se encuentran expuestos y tratando de reducir estos riesgos a través de la mejora del sector o cumpliendo con una necesidad inmediata. Adicionalmente, la compañía realiza donaciones a fundaciones de diferentes ámbitos además de brindar ayuda social a programas o parroquias necesitadas, respetando sus diversas prácticas o culturas.

En cuanto a política ambiental, la compañía cumple con la normativa exigida por las entidades de control, en cuanto al estudio de impacto ambiental de cada uno de sus proyectos; cumple con el pago de la tasa de impacto ambiental y con los informes pertinentes durante el desarrollo del proyecto

## Eventos Importantes

- La empresa logró un contrato con China Camc E. para la construcción de bloques en la Universidad de Azogues; la suma del contrato es de USD 16,00 millones.
- La empresa ha realizado inversión en maquinaria y vehículo, para el mantenimiento, mejora y adquisición de nuevas tecnologías, con el propósito de realizar un trabajo superior y ahorrar costos.
- Mediante el software de la empresa, la misma ha establecido nuevas pautas a seguir dentro de los procesos y procedimientos de elaboración de roles, liquidación de subcontratistas, pedidos de material, control de presupuesto, control de asistencia en obra y reportes gerenciales.
- La compañía se encuentra desarrollando la implementación de la norma ISO 9001.

## Riesgo Legal

Al 30 de junio de 2017, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. no reportó ningún proceso legal que sea un potencial riesgo que altere el normal desarrollo de las actividades de la compañía.

## Presencia Bursátil

Al 30 de junio de 2017, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. presentó una emisión vigente en el Mercado de Valores, conforme el siguiente detalle:

**CUADRO 18: PRESENCIA BURSÁTIL (USD)**

Instrumento	Año Emisión	Resolución Aprobatoria	Monto Autorizado	Saldo de Capital
Emisión de Obligaciones	2015	SCVS.INMV.DNAR.15.0001102	3.000.000,00	1.513.253,21

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

Sobre la base de lo analizado y detallado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., opina que es aceptable la calidad y comportamiento de los órganos administrativos del Emisor, la calificación de su personal, sistemas de administración y planificación, además expresa que se observa consistencia en la conformación accionaria y presencia bursátil. Por lo señalado, CLASS INTERNATIONAL RATING Calificadora de Riesgos S.A., ha dado cumplimiento con lo estipulado en los numerales 1.5 y 1.6 del Artículo 18, de la Sección IV, Capítulo III, Subtítulo IV, Título II el Libro II, Mercado de Valores, del Tomo IX de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y de Seguros, publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No. 44, de 24 de julio de 2017.

## Situación del Sector

Considerando que la empresa emisora se dedica a la construcción de viviendas, edificios (de uso habitacional, comercial, educacional y deportivos), fábricas y galpones industriales, así como la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales, es importante analizar el sector de la construcción que es donde se desenvuelve la compañía.

La construcción es uno de los sectores de mayor importancia dentro de la economía nacional, ya que tanto la dinámica de las empresas constructoras, como su influencia en la generación de empleo permiten señalar al sector como eje transversal para el crecimiento y desarrollo económico del país.

El sector de la construcción se encuentra en una etapa de recesión al igual que el ciclo de la economía del país; mas este sector se encuentra con una contracción más pronunciada con tasas negativas de crecimiento en cada trimestre de 2016. Para el primer trimestre de 2017, el nivel de producción decrece en un 12,3% con respecto a su similar periodo 2016<sup>39</sup>. Este sector tiene una relación directa con la inversión en obras públicas, que se contrajo por la reducción de ingresos de Estado y también tiene una relación con la oferta y demanda de viviendas la cual se vio afectada por contracción de ingresos en los hogares<sup>40</sup>.

De acuerdo a cifras provisionales del Banco Central de Ecuador, el sector de la construcción fue el de mayor reducción en términos de PIB (-10,3%) en 2016, para el primer trimestre de 2017, la tendencia del sector continua a la baja, el precio ha descendido en un 40% según la Cámara de la Industria de la Construcción (CAMICON)<sup>41</sup>. El negocio de la construcción enfrenta una difícil situación económica, el que se haya frenado una parte o gran parte de la industria de la construcción no es un hecho aislado, pues de este giro dependen una serie de comercios paralelos, lo que implica una cadena de empleos directos e indirectos. El sector de la construcción desde mayo 2015 realmente tuvo una caída histórica y se mantiene hasta la actualidad, ya que

<sup>39</sup> <http://www.ecuavisa.com/articulo/noticias/economia/269626-sector-construccion-sigue-contraido-segun-estudio-publicado-banco>

<sup>40</sup> <http://www.mundoconstructor.com.ec/noticias/846-panorama-del-sector-de-la-construccion-en-el-2017.html>

<sup>41</sup> <http://www.elcomercio.com/actualidad/desplome-inmobiliario-construccion-viviendas-plusvalia.html>

constructores del medio se han retirado de la rama de la construcción por motivos coyunturales de lo que está pasando en el gobierno, lo que les ha puesto muy nerviosos por temas como leyes de plusvalía y herencias<sup>42</sup>.

El año 2016 fue un año desafiante para el sector, ya que el empleo inadecuado aumentó, mientras que el adecuado disminuyó. La tormenta no paró en el 2016 para el sector de la construcción. Si el año 2015 fue difícil, 2016 no mostró señales de recuperación. 2015 terminó con una reducción en ventas de alrededor de 30% con relación a 2014. El 2016 se ha caracterizó por los grandes desafíos aparecidos para el sector: inestabilidad económica en el país, restricción del consumo, relativa ausencia de inversión tanto del sector público como del privado, incertidumbre sobre la estabilidad laboral de la población, disminución de la disponibilidad de crédito hipotecario y restricciones de los créditos para constructores. Con tantos golpes, uno de los sectores más ligados al desarrollo de la economía del país está en coma y no hay signos de que en el corto plazo pueda recobrar el pulso<sup>43</sup>.

El sector atravesará un año más de contracción que, si bien será menos agresivo como síntoma de entrada a una etapa de recuperación, corresponde al tercer año de decrecimiento. Aunque aún existen oportunidades en el mercado, acceder a ellas en 2017 será más desafiante. El reto como participante del sector consiste en mantenerse para aprovechar del crecimiento de la economía en los próximos años.

El sector en general mantiene una aceptable capacidad para transferir al precio de sus productos los cambios en los costos de insumos, aranceles, entre otros. Adicionalmente, el alto nivel de especialización en investigación y desarrollo, les permite a las empresas del sector poder generar nuevos productos complementarios y/o sustitutos a los de la industria en general, es decir en sus mercados relevantes. El sector deberá emprender en proyectos de vivienda de menor costo, y que aunque eso implica también menores márgenes de rentabilidad, es clave su participación activa en este proceso; para que esto se pueda dar es necesario el mejoramiento de procesos constructivos y la optimización de todos los recursos<sup>44</sup>.

Compañías como CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. dependen del sector de la construcción ya que se dedican a la compra venta de materiales y acabados para la construcción, entre otras cosas. Los proyectos inmobiliarios son potenciales clientes principales para estas compañías. El hecho de que se reduzcan los proyectos de construcción hace que estas empresas dependan de otros clientes (como consumidores finales) y que se contraigan también al no tener un mercado amplio a abastecer.

Las previsiones económicas para Ecuador en 2017, según el Fondo Monetario Internacional (FM I), son que la economía cerrará en -2,7%, mientras que la CEPAL y el Banco Mundial consideran que sí habrá un crecimiento positivo del 0,3% y el 0,7% respectivamente. Para el Banco Central del Ecuador al igual que la CEPAL y el Banco Mundial sí habría un crecimiento con una previsión del 1,42%<sup>45</sup>. Este crecimiento según el BCE se daría por los sectores exportador e importador (habrá más compras de materia prima y de bienes de capital).

Según la encuesta realizada a empresas constructoras, las expectativas para el 2017 son levemente más optimistas que el año anterior.

La principal barrera de entrada al sector en el que se desenvuelve CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., es la fuerte inversión para la maquinaria, equipo e insumos necesarios para la construcción de inmuebles; el *know how* es determinante, lo que involucra una fuerte barrera de entrada para los competidores. Asimismo, la principal barrera de salida son los altos costos de la inversión inmobiliaria; otra barrera de salida es el control gubernamental y los cambios constantes realizados en materia tributaria.

## Expectativas

La Asamblea Nacional aprobó la Ley de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas e inversión extranjera, lo que implica una posible alternativa para captar recursos que sean destinados al desarrollo de proyectos

<sup>42</sup> <http://www.elmercurio.com.ec/511600-crisis-economica-golpea-a-sector-construccion/#.VzHwTORcBxk>

<sup>43</sup> <http://www.revistagestion.ec/?p=23310>

<sup>44</sup> <http://blog.vive1.com/sector-construccion-2016-ecuador>

<sup>45</sup> <http://www.eluniverso.com/noticias/2017/01/10/nota/5989852/cifras-crecimiento-pib-2017-difieren-segun-institucion>

infraestructura, desarrollo urbano, proyectos inmobiliarios, de viabilidad e infraestructura portuaria y aeroportuaria.

Con la eliminación de salvaguardas y la reducción al 12% del Impuesto al Valor Agregado (IVA) se espera que la compra y venta de insumos para la construcción se dinamice más y que los precios y la calidad varíen por lo que el mercado puede aumentar. Por otra parte, el Fisco va a tener menos ingresos, lo que puede llevar a una posible reducción relativa de inversión en obras públicas. Para este año, el Fisco tiene planificado gastar USD 24.523 millones, según las cifras preliminares que presentó el ministro de Finanzas. Esto quiere decir que se prevé gastar USD 420 millones más comparado con la ejecución presupuestaria de 2016<sup>46</sup>.

Además se está tratando de mejorar el clima de negocios en las ciudades para atraer inversiones distintas a las inversiones mediante alianzas público-privadas<sup>47</sup>; se espera que en 2017 se pueda crecer un poco con relación a los últimos años, se espera mejorar la tramitología, infraestructura, estabilidad jurídica, para que existan oportunidades, negocio y empleo.

Por último un factor que ayuda es la reconstrucción que sigue desarrollándose en las provincias de Manabí y Esmeraldas, como consecuencia del movimiento telúrico experimentado en la costa del país en abril de 2016, tendría un efecto positivo en el aumento de oportunidades de mercado para la compañía.

### Posición Competitiva de la Empresa

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. participa dentro de un mercado altamente competitivo, al contar con varios competidores. La empresa por todos sus años de trayectoria se ha posicionado dentro de las más reconocidas, logrando obtener un porcentaje considerable de participación en un mercado bastante poblado.

GRÁFICO 11



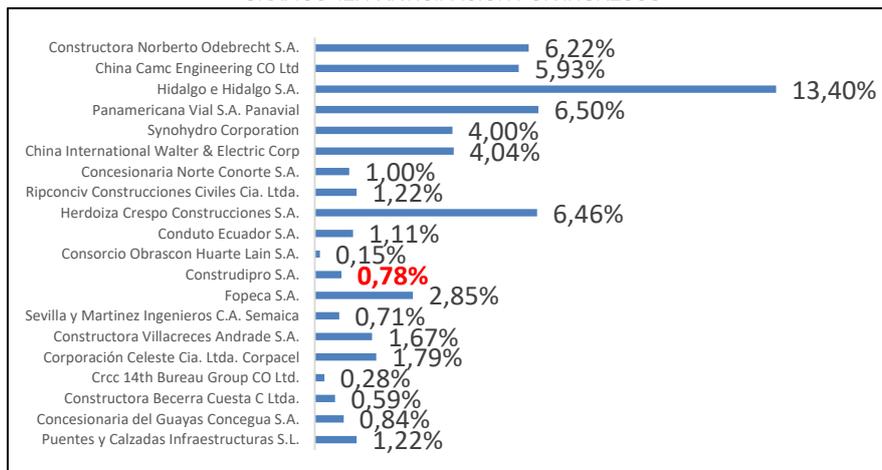
Elaborado por: ACCIVAL

Dentro de este sector operan más de medio millar de compañías, y de estas solamente 20 empresas cuentan con alrededor del 48% participación del mercado. CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. se encuentra en el décimo segundo lugar de las empresas con mayores ingresos dentro de esta industria; por lo tanto cuenta con una fracción considerable de los ingresos del sector al ser parte de este grupo de 20 participantes que controla alrededor de la mitad del mercado.

<sup>46</sup> <http://www.mundoconstructor.com.ec/noticias/867-el-fisco-prev%C3%A9-m%C3%A1s-gasto-corriente-en-el-2017.html>

<sup>47</sup> <https://www.metroecuador.com.ec/ec/noticias/2017/05/02/27-proyectos-buscan-inversion-en-quito.html>

**GRÁFICO 12: PARTICIPACION POR INGRESOS**



Elaboración: ACCIVAL

Al observar la participación de mercado, en función a los activos, se observa, en primer lugar que este grupo de las 20 empresas más grandes ahora controla el 58%. Además CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. baja del décimo segundo puesto que ocupaba (en función a los ingresos operativos) al décimo sexto lugar, reflejándose que la compañía ocupa de una manera más eficiente sus activos al generar mayores ingresos con un menor volumen de los mismo.

Una observación adicional necesaria es la expulsión de la CONSTRUCTORA NORBERTO ODEBRETCH del mercado nacional, que torna más alentador el panorama para las empresas del sector, al haber sido la empresa que tenía la mayor participación en el mercado nacional; por lo tanto las demás empresas constructoras captarán la porción de mercado que ha liberado ODEBRETCH. Sin embargo, al contar ODEBRETCH con un gran porcentaje de sus ingresos provenientes de las obras públicas, solamente las empresas que estén en capacidad de participar en el sector público podrán satisfacer esta demanda, excluyendo a una gran cantidad de competidores que solamente participan en el sector privado.

La compañía está en capacidad de tomar parte de esa demanda al haber participado en este mercado y contar con los recursos suficientes para competir. No obstante, también se debe tomar en cuenta los anuncios realizados en cuanto a las nuevas políticas austeras que se llevarán en el sector público, esperándose un crecimiento no tan pronunciado para la compañía. Su posicionamiento se ve respaldado en el análisis FODA donde se analizan los puntos altos y bajos de la compañía, además de sus posibles oportunidades de desarrollo sin dejar a un lado las amenazas.

**CUADRO 19: FODA**

Fortalezas	Debilidades
Larga Trayectoria por más de 25 años	Falta de organización administrativa
Empleados comprometidos	No proceso de selección de RRHH
Empleados con experiencia	Resistencia al cambio
Capacitación y estudio a empleados	Pérdidas en proyectos
Oportunidades	Amenazas
Posicionamiento en el mercado	Creciente competencia
Inversionistas en el negocio	Regulaciones del Gobierno
Pioneros en innovación	Pago atrasado de clientes

Fuente: CONSTRUDIPRO S.A. y Elaboración: Class International Rating

**Riesgo operacional**

Existen riesgos que pueden afectar al flujo de caja previsto por el emisor, así como la continuidad de la operación, en términos generales se encuentran relacionados con competencias técnicas, temas éticos, fallas humanas, etc.

CLASS INTERNATIONAL RATING autorizada a operar como Calificadora de Riesgos, ha desarrollado el presente estudio técnico con el cuidado y precaución necesarios para su elaboración. La información utilizada se ha originado en fuentes que se estiman confiables, especialmente el propio emisor y los informes de auditoría externa. CLASS INTERNATIONAL RATING no ha realizado tareas de auditoría sobre la información recibida. Los informes y calificación constituyen opinión y no son recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio, sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste.

El negocio está expuesto a cumplimiento de contratos de construcción en el sector público y privado, los mismos que contienen cláusulas de penalidades originadas por diferencias técnicas con el cliente, la interpretación de estas diferencias podrían derivar en costos no estimados en los presupuestos de obra que podrían afectar el resultado esperado del contrato de construcción, este riesgo se controla mediante comités técnicos con la Dirección, que supervisa el cumplimiento de los acuerdos.

Existe el riesgo de incumplimiento en el pago por parte de los clientes de la empresa. Esta exposición se monitorea de acuerdo al comportamiento del deudor, las cuentas por cobrar son evaluadas periódicamente, y registra una provisión por deterioro en los casos que el análisis presente una probabilidad alta de no pago.

De igual manera y para asegurar aún más, que ante el supuesto no consentido de que eventos contrarios y desfavorables, no afecten en mayor medida a la operación de la compañía, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. mantiene pólizas de seguro por cada contrato de construcción vigente, pólizas emitidas a favor del cliente por parte de las aseguradoras.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar tempranamente riesgos financieros y operativos, así como el determinar su magnitud, lo cual le brinda la capacidad de proponer, implementar, ejecutar y controlar medidas de mitigación.

La compañía resguarda y protege su información, buscando mantener la confidencialidad, la disponibilidad y la integridad de la misma.

La empresa cuenta con diversos proveedores de muy variados materiales e insumos que utiliza en sus diferentes áreas de construcción. Entre los principales insumos se encuentran cemento, hormigón, equipos y materiales eléctricos y metales de estructura. Así mismo, como política, posee hasta 4 proveedores por cada bien o servicio que requiera para su operación; periódicamente se emiten pedidos importantes a proveedores sustitutos con el fin de evaluar su capacidad de atención ante la falta de algún proveedor principal. Lo anterior mitiga el riesgo de una posible desaparición de proveedores.

### **Riesgo Financiero**

El análisis financiero efectuado a **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, se realizó sobre la base de los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales auditados de los años 2013, 2014, 2015 y 2016, así como de los Estados de Situación Financiera y Estados de Resultados Integrales internos no auditados, sin notas a los estados financieros, al 30 de junio de 2016 y 30 de junio de 2017.

### **Análisis de los Resultados de la Empresa**

Durante el periodo de análisis (2013-2016), los ingresos ordinarios de la compañía marcaron un comportamiento variable, con incrementos y decrementos alternados hasta el año 2015 cuando la compañía registró ingresos por USD 49,78 millones, a partir de entonces se manifiesta una tendencia creciente, con un incremento del 10,88% en 2016 (USD 55,20 millones), la misma que se ratifica en el corte a junio de 2017 al registrar un incremento del 20,10% respecto a junio de 2016.

Lo anterior refleja el éxito logrado por la compañía mediante la implementación de estrategias, en una coyuntura adversa para el sector de la construcción principalmente.

En 2014 se registró un nivel de ventas elevado (+29,36% respecto a 2013), fue un año atípico que estableció un pico en la curva de ventas que rebasa la tendencia histórica de la compañía. Haciendo omisión de este año 2014, se puede apreciar la tendencia creciente desde USD 46,16 millones en 2013 hasta USD 55,20 millones en 2016, situación destacable considerando la coyuntura económica que ha afectado al país en los últimos años y que ha afectado de manera particular al sector de la construcción.

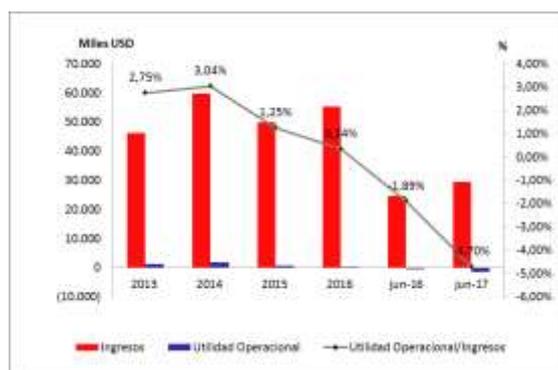
El costo de ventas presentó una tendencia creciente en su representación sobre los ingresos, desde 92,60% en 2013 hasta 94,48% en 2015, en 2016 los costos fueron controlados y redujeron su participación a 93,10%. Lo anterior derivó en una tendencia contrapuesta del margen bruto, el cual descendió de 7,40% en 2013 a 5,52% en 2015, con el control aplicado al costo de ventas ya mencionado, para 2016 el margen bruto se recuperó y subió a 6,90%.

En los cortes interanuales de junio se presentaron costos de ventas en rangos superiores a los registrados en los periodos anuales y por ende márgenes brutos inferiores, llegando en junio de 2017 a sobrepasar el valor de los ingresos y por lo tanto arrojó un margen bruto negativo (-0,48%).

Los gastos operacionales tuvieron una representación estable sobre los ingresos hasta el año 2015, con un promedio (2013-2015) de 4,34%, para diciembre de 2016 su participación subió a 6,56%, pues la coyuntura que afecta al sector de la construcción ha demandado mayores esfuerzos para mantener la operatividad de la compañía. A junio de 2017 la representación de los gastos operacionales retornó a los niveles registrados hasta 2015, al ubicarse en 4,21%.

Producto de lo mencionado anteriormente, la compañía generó un margen operacional decreciente a partir de 2014 cuando registró 3,04%, hasta 0,34% en 2016. En los cortes interanuales el margen operacional se presentó negativo y significó el -4,70% de los ingresos a junio de 2017.

**GRÁFICO 13: UTILIDAD OPERACIONAL E INGRESOS**



Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

Se debe acotar que por implementación de las NIIF la empresa registra el rubro de participación de trabajadores en utilidades como gasto operacional, lo cual afecta negativamente al valor contable de la utilidad operacional, pues esta sería superior si no tuviera este efecto.

Los gastos financieros, con excepción de 2014 tuvieron una representación inferior al 1% de los ingresos ordinarios (1,51% a junio de 2017), lo que determina cierto equilibrio en su manejo, posterior a esto la compañía contabilizó otros ingresos, los mismos que presentaron una participación creciente sobre los ingresos ordinarios, desde 0,48% en 2013 hasta 3,91% en 2016 (8,65% en junio de 2017).

Después de descontar los rubros mencionados, además del impuesto a la renta, la compañía arrojó un margen neto positivo para todos los ejercicios económicos analizados, con un comportamiento variable, pues 2015 fue el año de menor rendimiento, no obstante para 2016 la utilidad creció (+133,88%) respecto a su año previo y para junio de 2017 se mantiene este comportamiento al registrar un incremento en la utilidad antes de impuestos del 58,57% respecto a junio de 2016. Desde 2016 los Otros ingresos no operacionales han sido un factor determinante para el logro de resultados positivos.

### Indicadores de Rentabilidad y Cobertura

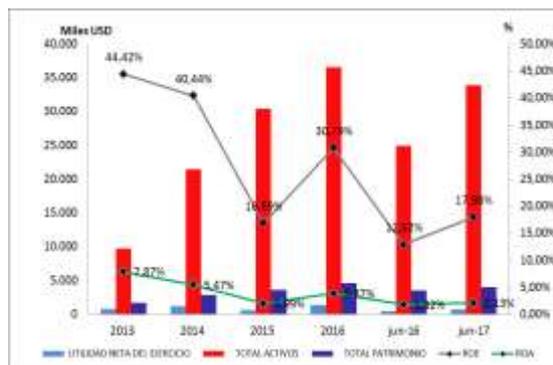
El comportamiento de la utilidad neta, sumado a las variaciones de activos y patrimonio, determinó un comportamiento a la baja de los indicadores de rentabilidad, con excepción del ROE en 2016, cuando registró una recuperación.

En los cortes interanuales de junio se aprecia una recuperación de los dos indicadores (ROE y ROA), producto del aumento de la utilidad.

**CUADRO 20 / GRÁFICO 14: RENTABILIDAD SOBRE ACTIVO Y PATRIMONIO**

Ítem	2013	2014	2015	2016
ROA	7,87%	5,47%	1,99%	3,87%
ROE	44,42%	40,44%	16,89%	30,79%

Ítem	jun-16	jun-17
ROA	1,82%	2,13%
ROE	12,92%	17,98%



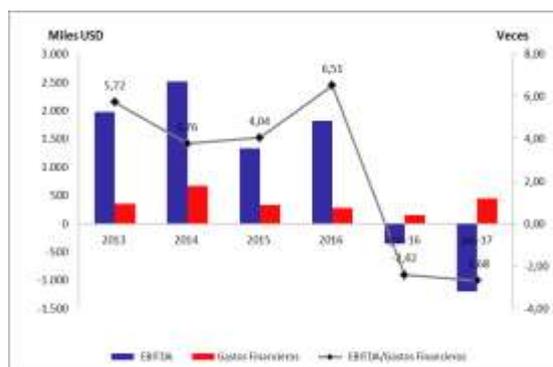
Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

El EBITDA (acumulado) de la compañía presentó similares variaciones que el margen operacional. En los cortes anuales arrojó cifras positivas, lo cual implica que la generación de recursos propios de la compañía fue suficiente para su normal desenvolvimiento, pues alcanzó un flujo operativo que le permite cubrir sus gastos financieros con aceptable holgura. No así en los cortes interanuales, ya que el resultado operacional negativo dio paso a un EBITDA (acumulado) también negativo y por consecuencia no brinda cobertura a los gastos financieros.

**CUADRO 21, GRÁFICO 15: EBITDA Y COBERTURA DE GASTOS FINANCIEROS (Miles USD)**

Ítem	2013	2014	2015	2016
EBITDA	1.979	2.507	1.333	1.811
Gastos Financieros	346	666	330	278
Cobertura EBITDA/ Gastos Financieros	5,72	3,76	4,04	6,51

Ítem	jun-16	jun-17
EBITDA	-357	-1.196
Gastos Financieros	148	446
Cobertura EBITDA/ Gastos Financieros	-2,42	-2,68



Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

### Capital Adecuado Activos

Los activos totales de la empresa marcaron una tendencia creciente desde USD 9,74 millones en 2013 hasta USD 36,59 millones en 2016; el incremento más importante se registró en 2014 (+120,13%) y se generó en los activos corrientes, específicamente en cuentas por cobrar, los demás incrementos anuales no dejan de ser importantes, 41,80% en 2015 y 20,40% en 2016.

A junio de 2017 los activos mantienen la tendencia al alza (35,80%) en relación a junio de 2016, como efecto de mayores inventarios, cuentas por cobrar clientes, efectivo y equivalentes, entre otros rubros.

Dentro de la estructura de los activos primaron los de tipo corriente, con un promedio anual del 82,47% de los activos totales (85,75% a junio de 2017), siendo sus principales cuentas: Cuentas por cobrar clientes con una participación del 45,24% del total de activos en 2016 y 35,76% en junio de 2017 y, Efectivo y equivalentes con una participación del 23,10% en 2016 y 11,46% en junio de 2017.

Los activos no corrientes incluyen principalmente Propiedad, planta y equipo, con una leve tendencia creciente desde el 5,02% de los activos en 2014, hasta el 7,09% en 2016 y junio de 2017; le sigue Propiedades de inversión, con participaciones relativamente estables sobre los activos totales (4,56% a diciembre de 2016 y 5,11% a junio de 2017); y por último Otros activos no corrientes, con una tendencia creciente en su participación sobre los activos totales, desde el 0,92% en 2013 hasta el 8,47% en 2016 (2,05% en junio de 2017).

## **Pasivos**

Los pasivos de la empresa presentaron una tendencia creciente a lo largo del periodo analizado, desde USD 8,01 millones en 2013, que financiaron el 82,28% de los activos, hasta USD 31,99 millones en 2016, que financiaron el 87,44% de los activos, lo que muestra la política de financiamiento de la empresa, que privilegia la utilización de recursos de terceros para el desarrollo de su actividad. A junio de 2017 el pasivo financió el 88,18% de los activos.

Acorde con la actividad que desarrolla la empresa, el principal componente del pasivo es Anticipo de clientes, con el 42,69% de los activos en 2016 y el 29,83% a junio de 2017, seguido por Proveedores con 17,91% en 2016 y el 10,35% en junio de 2017, luego se ubica la deuda con costo que financió un 13,59% de los activos a diciembre de 2016 y un 15,80% a junio de 2017, entre los principales.

El pasivo no corriente presentó un comportamiento variable a lo largo del periodo analizado, en los cortes anuales el registro más alto corresponde a 2016 con el 10,10% de financiamiento de activos (17,46% a junio de 2017). La principal cuenta dentro del pasivo no corriente es Relacionadas y otras cuentas por pagar, a diciembre de 2016 financió el 4,88% de los activos y a junio de 2017 el 13,77%.

## **Patrimonio**

El patrimonio de la empresa presentó una tendencia creciente en términos monetarios desde USD 1,73 millones (17,72% de los activos) en 2013 hasta USD 4,60 millones (12,56% de los activos) en 2016. A junio de 2017 el patrimonio se redujo (-12,78%) respecto a diciembre de 2016 al ubicarse en USD 4,01 millones (11,82% de los activos), debido al registro de una menor utilidad del ejercicio.

El principal componente del patrimonio es el Capital social, que financió el 6,29% en 2016 y 6,78% a junio de 2017.

La compañía aumentó su capital social anualmente durante el periodo analizado, desde USD 1.800,00 (0,02% de los activos) en 2013 hasta USD 2,30 millones (7,57% de los activos) en 2015, manteniendo este último valor hasta junio de 2017 (6,78% de los activos).

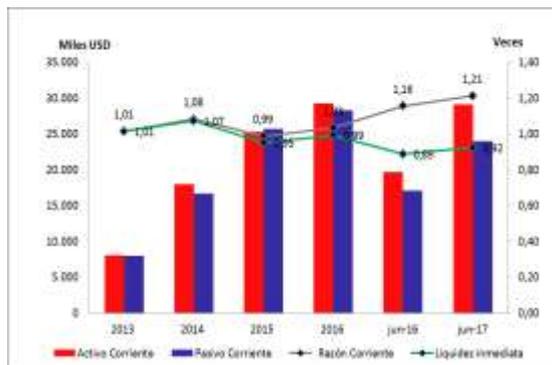
## **Flexibilidad Financiera**

Los indicadores de liquidez (razón corriente) que presentó CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., (con excepción de 2015), a lo largo del periodo analizado se ubicaron por encima de la unidad, lo que refleja que la empresa contó con suficientes recursos de corto plazo para hacer frente a sus compromisos del mismo tipo.

**CUADRO 22, GRÁFICO 16: NIVEL DE LIQUIDEZ (Miles USD)**

Ítem	2013	2014	2015	2016
Activo Corriente	8.057	17.995	25.311	29.227
Pasivo Corriente	7.950	16.632	25.655	28.296
Razón Circulante	1,01	1,08	0,99	1,03
Liquidez Inmediata	1,01	1,07	0,95	0,99

Ítem	jun-16	jun-17
Activo Corriente	19.713	29.082
Pasivo Corriente	17.065	23.984
Razón Circulante	1,16	1,21
Liquidez Inmediata	0,89	0,92



Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

Finalmente se debe señalar que el capital de trabajo de la compañía se presentó positivo y con fluctuaciones, pues representó el 2,55% de los activos totales a diciembre de 2016 y el 15,03% a junio de 2017.

### Indicadores de Eficiencia

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. presentó un periodo de cobros de 102 días al cierre de 2016 (105 días en 2015); estos valores determinan que la compañía hace efectiva la cobranza de sus facturas en este lapso aproximadamente. La política de crédito no es tan rigurosa ya que los créditos que la empresa brinda a sus clientes dependen del tipo de contratación, el monto y del contratante.

Por otro lado, al referirnos al indicador de plazo de proveedores (periodo de pago a proveedores), el financiamiento por parte de sus proveedores en 2016 se ubicó en 47 días (39 días a diciembre de 2015), plazos que también son flexibles, pues dependen del tipo de proveedor; los proveedores de materias primas mantienen una cancelación de valores pronta; mientras que con los proveedores de servicios como subcontratistas de valores altos, CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. acuerda cancelar los valores conforme la empresa reciba los pagos de esos rubros por parte de la contratante en las planillas de avance de obra o administración. De esta forma se obtiene que entre el tiempo que registra la compañía para cobrar a sus clientes y el plazo que muestra en el pago a sus proveedores hubo un descalce de 56 días a diciembre de 2016.

En cuanto al indicador de duración de existencias, se debe mencionar que este registró una rotación en bodega de 8 días a diciembre de 2016.

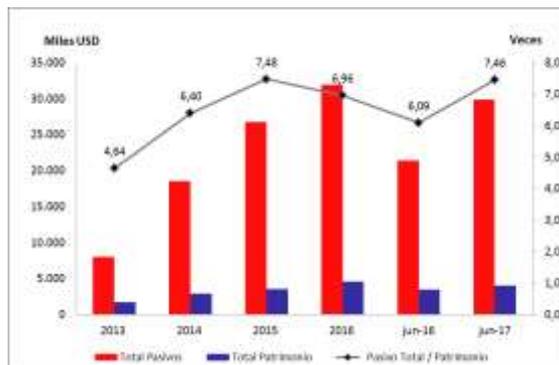
Comparando el tiempo del periodo de pago a proveedores frente a la suma del tiempo del periodo de cobros de cartera más el tiempo de la duración de existencias, se tiene que la empresa muestra un descalce de 64 días para el año 2016 (73 días a diciembre de 2015), periodo para el cual la empresa recurrió a fuentes distintas a Proveedores, para financiar su operación.

### Indicadores de Endeudamiento Solvencia y Solidez

El apalancamiento de la compañía presentó una tendencia creciente hasta el año 2015, producto del crecimiento del pasivo a mayor velocidad que el crecimiento del patrimonio, no obstante, para diciembre de 2016, éste decrece levemente a 6,96 veces, producto de la recuperación de su patrimonio. Para el 30 de junio de 2017 el apalancamiento de la empresa se situó en 7,46 veces.

Lo anterior evidencia la participación mínima de los recursos propios en el financiamiento del negocio, lo cual obedece a la política de financiamiento de la empresa, según la cual privilegia la utilización de recursos externos para el financiamiento de la actividad.

**GRÁFICO 17: NIVEL DE APALANCAMIENTO**



Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

El indicador que relaciona el pasivo total/capital social, se ubicó en 13,91 veces al cierre de 2016 (13,00 veces en junio de 2017). Estos valores reflejan cuántas veces la deuda de la empresa supera al aporte de los accionistas, valor que depende en alto grado de la representación que el capital social tiene dentro del total del patrimonio.

El indicador que relaciona el pasivo total/EBITDA (anualizado) se ubicó en 17,67 años al cierre de 2016 (30,76 años a junio de 2017), cifra que refleja el tiempo en que la compañía podría cancelar todas sus obligaciones. El indicador que relaciona la deuda financiera/EBITDA (anualizado) se ubicó en 2,75 años al cierre de 2016 (5,51 años a junio de 2017), cifra que refleja el tiempo en que la compañía podría cancelar su deuda financiera.

## Contingentes

Al 30 de junio de 2017, la compañía no registra operaciones como garante o codeudor que puedan afectar al normal curso de la compañía.

## Liquidez de los instrumentos

### Situación del Mercado Bursátil<sup>48</sup>

De enero a junio de 2017, el Mercado de Valores autorizó 24 Emisiones de Obligaciones de las cuales el 100% pertenecieron al sector mercantil, determinando que 3 emisiones fueron autorizada en la ciudad de Quito y 21 en la ciudad de Guayaquil, registrando un monto total de USD 171,40 millones, valor que representó 50,71% del monto total de emisiones autorizadas, mientras que las Emisiones de Papel Comercial el 44,12% y las acciones el 5,17% del total aprobado hasta el 30 de junio de 2017.

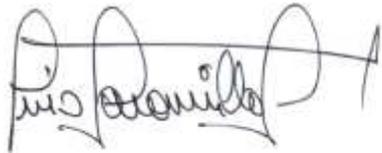
El Mercado de Valores autorizó procesos de oferta pública de acciones, emisiones de obligaciones y papeles comerciales, por un monto total de USD 337,97 millones, determinando que la distribución por sector económico estuvo concentrado en el segmento de Industrias y manufactureras con el 40,54%, comercio al por mayor y menor con el 33,67%, mientras que el segmento de actividades de servicios administrativos y de apoyo contribuyó con el 0,81%.

<sup>48</sup> Tomado del Boletín Mensual de Mercado de Valores publicado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (última información disponible). <http://www.supercias.gob.ec>

## Liquidez de los títulos

Al ser la calificación inicial de la Segunda Emisión de Obligaciones CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., todavía no se cuenta con la información necesaria para evaluar la liquidez de estos títulos, la que será analizada en las revisiones de la presente calificación.

Atentamente,



Econ. Luis R. Jaramillo Jiménez MBA  
**GERENTE GENERAL**



Ing. Xavier Espinosa  
**Analista**

**ANEXO I: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (Miles USD)**

Cuenta	2013	2014	2015	Jun-16	2016	Jun-17
<b>ACTIVO</b>						
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.094	1.252	6.749	2.221	8.453	3.886
Cuentas por cobrar clientes	3.925	12.498	14.771	9.314	16.554	12.129
Provisión cuentas incobrables	(327)	(817)	(626)	(334)	(1.242)	(1.121)
Inventarios	-	172	917	4.579	1.122	6.938
Otros Activos Corrientes	3.364	4.889	3.500	3.933	4.340	7.251
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>8.057</b>	<b>17.995</b>	<b>25.311</b>	<b>19.713</b>	<b>29.227</b>	<b>29.082</b>
Propiedad, planta y equipo neto	1.237	1.077	2.097	2.016	2.594	2.404
Otros Activos No Corrientes	442	2.360	2.981	3.245	4.767	2.428
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.679</b>	<b>3.436</b>	<b>5.078</b>	<b>5.261</b>	<b>7.362</b>	<b>4.832</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9.735</b>	<b>21.431</b>	<b>30.389</b>	<b>24.974</b>	<b>36.589</b>	<b>33.914</b>
<b>PASIVOS</b>						
Préstamos (Bancos y Mercado de Valores)	1.542	1.244	2.250	2.236	3.291	4.109
Proveedores locales y del exterior	5.566	4.943	4.966	3.580	6.553	3.511
Anticipo de clientes	116	8.565	17.266	8.511	15.618	10.117
Otros Pasivos Corrientes	726	1.881	1.173	2.737	2.834	6.246
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTE</b>	<b>7.950</b>	<b>16.632</b>	<b>25.655</b>	<b>17.065</b>	<b>28.296</b>	<b>23.984</b>
Préstamos (Deuda bancaria LP)	2	0	241	1.063	1.683	1.251
Otros Pasivos No Corrientes	58	1.902	911	3.327	2.013	4.670
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE</b>	<b>60</b>	<b>1.902</b>	<b>1.152</b>	<b>4.389</b>	<b>3.696</b>	<b>5.921</b>
<b>Deuda Financiera</b>	<b>1.544</b>	<b>1.244</b>	<b>2.491</b>	<b>3.298</b>	<b>4.974</b>	<b>5.360</b>
Deuda Financiera C/P	1.542	1.244	2.250	2.236	3.291	4.109
Deuda Financiera L/P	2	0	241	1.063	1.683	1.251
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>8.010</b>	<b>18.534</b>	<b>26.806</b>	<b>21.454</b>	<b>31.991</b>	<b>29.904</b>
<b>PATRIMONIO</b>						
Capital Social	2	1.200	2.300	2.300	2.300	2.300
Reservas	48	125	240	300	300	435
Aportes futura capitalización	478	400	1	1	1	1
Utilidad neta del ejercicio	766	1.171	605	455	1.416	721
Resultados acumulados	431	0	437	464	580	553
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.725</b>	<b>2.896</b>	<b>3.583</b>	<b>3.520</b>	<b>4.597</b>	<b>4.010</b>

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

**ANEXO II: ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (Miles USD)**

ESTADO DE RESULTADOS	2013	2014	2015	Jun-16	2016	Jun-17
<b>Ventas</b>	<b>46.155</b>	<b>59.706</b>	<b>49.782</b>	<b>24.564</b>	<b>55.197</b>	<b>29.502</b>
Costo de ventas	42.741	55.445	47.032	23.587	51.390	29.645
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>3.413</b>	<b>4.261</b>	<b>2.750</b>	<b>977</b>	<b>3.807</b>	<b>(142)</b>
TOTAL GASTOS	2.144	2.446	2.127	1.442	3.619	1.243
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>1.270</b>	<b>1.815</b>	<b>623</b>	<b>(465)</b>	<b>187</b>	<b>(1.385)</b>
Gastos Financieros	346	666	330	148	278	446
Otros ingresos	224	442	704	1.067	2.158	2.552
<b>UTILIDAD ANTES DE PART. E IMP.TOS.</b>	<b>1.147</b>	<b>1.591</b>	<b>998</b>	<b>455</b>	<b>2.067</b>	<b>721</b>
Impuesto a la Renta (menos)	381	420	392		651	
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>766</b>	<b>1.171</b>	<b>605</b>	<b>455</b>	<b>1.416</b>	<b>721</b>

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

**ANEXO III: INDICADORES FINANCIEROS**

Razón Financiera	2013	2014	2015	Jun-16	2016	Jun-17
Gastos Operacionales / Ingresos	4,64%	4,10%	4,27%	5,87%	6,56%	4,21%
Utilidad Operacional / Ingresos	2,75%	3,04%	1,25%	-1,89%	0,34%	-4,70%
Utilidad Neta del Ejercicio/ Ingresos	1,66%	1,96%	1,22%	1,85%	2,56%	2,44%
Utilidad operacional / Utilidad Neta del Ejercicio	165,69%	154,94%	102,97%	-102,23%	13,23%	-192,09%
(Otros ingr/egr netos) / Utilidad Neta del Ejercicio	29,19%	37,77%	116,36%	234,71%	152,43%	353,88%
Gastos financieros / Utilidad Neta del Ejercicio	45,12%	56,89%	54,49%	32,48%	19,65%	61,79%
<b>Rentabilidad</b>						
Rentabilidad sobre Patrimonio	44,42%	40,44%	16,89%	12,92%	30,79%	17,98%
Rentabilidad sobre Activos	7,87%	5,47%	1,99%	1,82%	3,87%	2,13%
<b>Liquidez</b>						
Razón Corriente	1,01	1,08	0,99	1,16	1,03	1,21
Liquidez Inmediata	1,01	1,07	0,95	0,89	0,99	0,92
Capital de Trabajo	106	1.362	-344	2.648	931	5.098
Capital de Trabajo / Activos Totales	1,09%	6,36%	-1,13%	10,60%	2,55%	15,03%
<b>Cobertura</b>						
EBITDA	1.979	2.507	1.333	-357	1.811	-1.196
EBITDA anualizado	1.979	2.507	1.333	-715	1.811	972
Ingresos	46.155	59.706	49.782	24.564	55.197	29.502
Gastos Financieros	346	666	330	148	278	446
EBITDA / Ingresos	4,29%	4,20%	2,68%	-1,45%	3,28%	-4,05%
EBITDA/Gastos Financieros	5,72	3,76	4,04	-2,42	6,51	-2,68
Utilidad Operativa / Deuda Financiera	0,82	1,46	0,25	-0,14	0,04	-0,26
EBITDA (anualizado) / Gastos de Capital	2,78	1,01	1,79	0,00	1,58	26,20
Gastos de Capital / Depreciación	3,97	15,36	3,40	0,00	3,56	0,20
<b>Solvencia</b>						
Pasivo Total / Patrimonio	4,64	6,40	7,48	6,09	6,96	7,46
Activo Total / Capital Social	5.408,58	17,86	13,21	10,86	15,91	14,75
Pasivo Total / Capital Social	4.450,27	15,45	11,65	9,33	13,91	13,00
Deuda Financiera / EBITDA (anualizado)	0,78	0,50	1,87	-4,62	2,75	5,51
Pasivo Total / EBITDA (anualizado)	4,05	7,39	20,11	-30,02	17,67	30,76
Deuda Financiera / Pasivo	19,28%	6,71%	9,29%	15,37%	15,55%	17,92%
Deuda Financiera / Patrimonio	89,51%	42,94%	69,53%	93,71%	108,18%	133,68%
Pasivo Total / Activo Total	82,28%	86,48%	88,21%	85,91%	87,44%	88,18%
Capital Social / Activo Total	0,02%	5,60%	7,57%	9,21%	6,29%	6,78%
<b>Solidez</b>						
Patrimonio Total / Activo Total	17,72%	13,52%	11,79%	14,09%	12,56%	11,82%
<b>Eficiencia</b>						
Periodo de Cobros (días)	30	72	105	71	102	69
Duración de Existencias (días)	-	1	7	35	8	42
Plazo de Proveedores (días)	48	33	39	28	47	21

Fuente: CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A. / Elaboración: Class International Rating

# **ANEXO 5**

Factura: 002-003-000034249

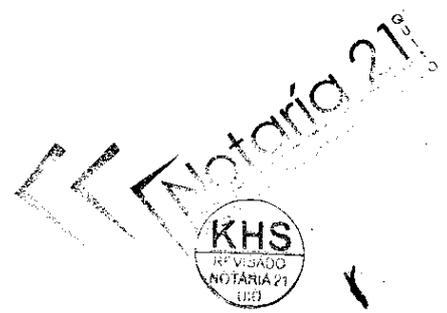


20171701021P02003

NOTARIO(A) MARIA LAURA DELGADO VITERI  
 NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTON QUITO  
 EXTRACTO

Escritura N°:	20171701021P02003						
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL Y ENCARGOS FIDUCIARIOS							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15 DE AGOSTO DEL 2017, (8:45)						
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.	REPRESENTAD O POR	RUC	09924019230 01	ECUATORIA NA	GERENTE GENERAL	HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA
Jurídica	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	REPRESENTAD O POR	RUC	17912776000 01	ECUATORIA NA	APODERADO(A) GENERAL	ALVARO FERNANDO MUÑOZ MIÑO
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
PICHINCHA		QUITO			BENALCAZAR		
<b>DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:</b>							
<b>OBJETO/OBSERVACIONES:</b>							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) MARIA LAURA DELGADO VITERI  
 NOTARÍA VIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO





Factura: 002-003-000034250



20171701021001097

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20171701021001097

NOTARIO OTORGANTE:	ABG. MARIA LAURA DELGADO VITERI NOTARIO(A) DEL CANTON QUITO
FECHA:	15 DE AGOSTO DEL 2017, (8:45)
COPIA DEL TESTIMONIO:	TERCERA, CUARTA
ACTO O CONTRATO:	CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE *FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS- FORTALECIMIENTO – SEGUNDA EMISION OBLIGACIONES CONSTRUDIPRO

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0992401923001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-08-2017
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	MARCO SOTOMAYOR
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	

OBSERVACIONES:
----------------

  
 NOTARIO(A) MARIA LAURA DELGADO VITERI  
 NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO  
**Notaría 21**  
 Abg. María Laura Delgado Viteri

  
**Notaría 21**

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO

Quito -Ecuador

ESCRITURA No. 2017-17-01-21-P02003

**CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE  
“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS-  
FORTALECIMIENTO – SEGUNDA EMISION OBLIGACIONES  
CONSTRUDIPRO”**

Otorgada por:

**CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO  
S.A.**

**CUANTIA: INDETERMINADA**

**Di 4, Copias - MR.**

En la ciudad de San Francisco de Quito, capital de la República del Ecuador, Distrito Metropolitano, hoy día quince de agosto del dos mil diecisiete, ante mí, **ABOGADA MARIA LAURA DELGADO VITERI**, Notaria Vigésima Primera del cantón Quito; comparece a la celebración de la presente escritura pública los señores: (i) Hernán Neptalí Molina Saldaña, por los derechos que representa en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal, de la compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, domiciliada en Guayaquil, de tránsito por esta ciudad de Quito, en la ciudadela Bahía Norte, calle Única, solar uno, manzana

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 1  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 – 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uo.com



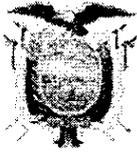
# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

cincuenta y siete Edificio Sky Building, piso seis, Oficina seiscientos doce, teléfono (04) 2293222, correo electrónico: [mvalero@construdipro.com](mailto:mvalero@construdipro.com); (ii) señor Álvaro Fernando Muñoz Miño, en calidad de Apoderada General debidamente facultado de la compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, domiciliada en Avenida Naciones Unidas No. 1014 y Avenida Amazonas, teléfono 2262117, correo electrónico: [enlacenf@enlace.ec](mailto:enlacenf@enlace.ec)., conforme los documentos habilitantes adjuntos a la presente escritura. Los comparecientes son ecuatorianos, mayores de edad; a quienes de conocer doy fe por haber presentado sus cédulas de ciudadanía, cuyas copias fotostáticas agrego, información que procedo a consultar y verificar bajo el expreso consentimiento de los comparecientes en el Sistema Nacional De Identificación Ciudadana de la Dirección General del Registro Civil, Identificación y Cedulación, cuyas impresiones solicitan se agregue como habilitante a través del certificado de datos Registrales y/o Biométricos del Sistema Nacional de Identificación Ciudadana y me solicitan que eleve a escritura pública la minuta que me presentan, cuyo tenor es el siguiente: Señor Notario: En el registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una que contenga un contrato de fideicomiso mercantil irrevocable de administración de flujos, el cual se otorga al tenor de las siguientes cláusulas: CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS- FORTALECIMIENTO - SEGUNDA EMISION OBLIGACIONES CONSTRUDIPRO" CLAUSULA PRIMERA: Comparecientes.- Comparecen a la suscripción del presente Fideicomiso Mercantil las siguientes partes: 1.1) CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS S.A. CONSTRUDIPRO, debidamente representada por su gerente general, señor Hernán Neptalí Molina Saladaña, quien comparece con la autorización

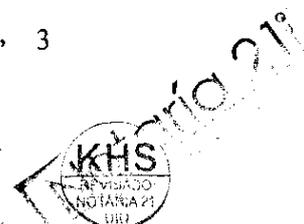
# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

conferida por la Junta General de Accionistas de dicha compañía, reunida el 2 de junio de 2017, conforme consta de los documentos que se agregan como habilitantes al presente instrumento; y, 1.2) ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por su apoderado general, señor Álvaro Fernando Muñoz Miño, conforme consta del documento que se agrega como habilitante al presente instrumento. CLAUSULA SEGUNDA: Glosario.- Para la interpretación y los efectos del presente Fideicomiso Mercantil se considerará: 2.1) Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura y referencia, mas no como medio de interpretación. 2.2) Que las definiciones de ciertas palabras o frases aplicarán tanto a la forma singular como al plural; y, que cuando el contexto así lo requiera, cualquier pronombre incluirá la forma masculina, femenina o neutral correspondiente. 2.3) Que las palabras o frases definidas más adelante, deberán ser interpretadas según el contexto en el que se encuentren. 2.4) Que las palabras o frases definidas más adelante, y que aparecen en orden alfabético, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas. BENEFICIARIO Es el CONSTITUYENTE en los casos, términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO. CONSTITUYENTE o CONSTRUDIPRO Es Constructora de Diseños Productivos S.A. Construdipro, sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador. CRONOGRAMA DE PROVISIONES Es el esquema que debe practicar la FIDUCIARIA con cargo a las PROVISIONES recibidas en la CUENTA DEL FIDEICOMISO, en los montos, términos y condiciones establecidos en el numeral 7.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. CUENTA DEL FIDEICOMISO Es la cuenta que la FIDUCIARIA abrirá a nombre del FIDEICOMISO, para los fines estipulados en el numeral 7.1) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO.

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 3  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 – 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

EMISION DE OBLIGACIONES Es la segunda emisión de deuda de largo plazo que desarrolla el CONSTITUYENTE al amparo de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y de las demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes y aplicables sobre la materia. En virtud de la EMISION DE OBLIGACIONES, el CONSTITUYENTE registra un pasivo dentro de sus estados financieros, emite OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO, y se compromete a pagar capital e intereses a favor de los OBLIGACIONISTAS en los plazos, términos y condiciones establecidos en los documentos de la EMISION DE OBLIGACIONES, suscritos por el CONSTITUYENTE y oportunamente aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. FIDEICOMISO Es el patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica que se constituye como consecuencia jurídica de la celebración de la presente escritura pública. El FIDEICOMISO tiene la denominación de “Fideicomiso de Administración de Flujos – Fortalecimiento– Segunda Emisión de Obligaciones – Construdipro”. El FIDEICOMISO es un fideicomiso mercantil irrevocable de administración de flujos. FIDUCIARIA Es la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos, sociedad debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador. OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO u OBLIGACIONES Son los títulos – valores y títulos – ejecutivos emitidos por el CONSTITUYENTE como parte de la EMISION DE OBLIGACIONES que desarrolla dicho CONSTITUYENTE. Las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO no constituyen pasivos del FIDEICOMISO, por lo que ni el FIDEICOMISO, ni la FIDUCIARIA tienen responsabilidad de pago alguna ante los OBLIGACIONISTAS como titulares de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO, ni ante el Representante de OBLIGACIONISTAS, ni tampoco responsabilidad de pago alguna por los

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

compromisos, deudas u obligaciones asumidos por el CONSTITUYENTE. Las definiciones financieras aplicables a las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO constan determinadas en los documentos de las EMISIONES DE OBLIGACIONES aprobados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. OBLIGACIONISTAS Son el o los propietarios de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO emitidas a su favor por el CONSTITUYENTE, como parte de la EMISION DE OBLIGACIONES que desarrolla dicho CONSTITUYENTE. PROVISIONES Son los recursos dinerarios, libres y disponibles, que el CONSTITUYENTE entregará mediante depósito o transferencia a la CUENTA DEL FIDEICOMISO, de conformidad con lo estipulado en los numerales 4.2) de la cláusula cuarta y 7.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS Es Consultora Legal y Financiera Capitalex S.A. CLAUSULA TERCERA: Antecedentes.- 3.1) El CONSTITUYENTE es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República del Ecuador. 3.2) El CONSTITUYENTE se dedica a actividades inherentes al diseño, planificación, supervisión, fiscalización, construcción y arrendamiento de toda clase de obras arquitectónicas y urbanísticas. 3.3) Los múltiples servicios que son ofrecidos y provistos por el CONSTITUYENTE a sus clientes, le permiten a dicho CONSTITUYENTE generar un importante volumen de recursos dinerarios, parte de los cuales servirán para que el propio CONSTITUYENTE realice las PROVISIONES mediante depósito o transferencia a la CUENTA DEL FIDEICOMISO, a efectos de que se vayan acumulando dentro de dicha CUENTA DEL FIDEICOMISO, los recursos necesarios para el pago de las OBLIGACIONES emitidas por el CONSTITUYENTE. 3.4) La Junta General de Accionistas del CONSTITUYENTE, en sesión de 2 de junio de 2017, resolvió, entre otros puntos: (i) aprobar la constitución de un mecanismo de

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 5  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 – 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

fortalecimiento para la EMISION DE OBLIGACIONES, sin que la misma constituya una garantía específica; y (ii) facultar al Gerente General para que, a efectos de establecer dicho mecanismo de fortalecimiento, pueda constituir y/o reformar un Fideicomiso de Administración de Flujos. Copia del Acta de la Junta General de Accionistas antes referida se agrega como documento habilitante. CLAUSULA CUARTA: Bienes Fideicomitados, Transferencia de dominio, y Declaraciones.- 4.1) Amparado en lo dispuesto en el Art. 109 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), mediante este instrumento, en la presente fecha y a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el CONSTITUYENTE transfiere y aporta al FIDEICOMISO, sin reserva ni limitación alguna, la suma de (US\$ 2.000,00) Dos mil dólares de los Estados Unidos de América. 4.2) Amparado en lo dispuesto en el Art. 117 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), mediante este instrumento, en la presente fecha, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el CONSTITUYENTE se obliga irrevocablemente a entregar las PROVISIONES, consistentes en aportes de recursos dinerarios, libres y disponibles, a favor del FIDEICOMISO, efectuadas mediante depósito o transferencia a la CUENTA DEL FIDEICOMISO, conforme el CRONOGRAMA DE PROVISIONES descrito en el numeral 7.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. Las partes aclaran que la mecánica de aporte de PROVISIONES efectuada de conformidad con el CRONOGRAMA DE PROVISIONES, por parte del CONSTITUYENTE a favor del FIDEICOMISO, tiene por objeto que el FIDEICOMISO vaya acumulando, a través del tiempo, los recursos suficientes y necesarios que se requieren a efectos de proporcionarlos al Agente Pagador, para que cancele las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO a favor de los OBLIGACIONISTAS, como tenedores de las OBLIGACIONES en circulación de la EMISION DE

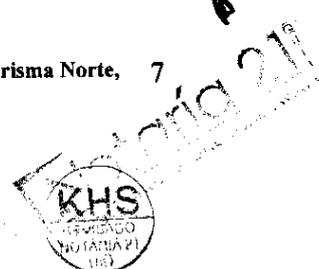
# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

OBLIGACIONES, a medida que los plazos de los dividendos de las diferentes Series vayan siendo exigibles. Así mismo, las partes aclaran que en caso de que el FIDEICOMISO no reciba los recursos correspondientes a las PROVISIONES, o los reciba tan sólo parcialmente, y en cualquiera de estos casos no disponga, total o parcialmente, de los recursos que se requieren a efectos de proporcionarlos al Agente Pagador, para que cancele las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO a favor de los OBLIGACIONISTAS, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán responsabilidad alguna por tal concepto, ya que el único responsable directo del pago total, cabal y oportuno de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO es el CONSTITUYENTE. Finalmente, el CONSTITUYENTE de manera expresa declara que los recursos que entregará como PROVISIONES, tienen su origen en las actividades propias del negocio que desarrolla, y que sobre tales recursos no pesará ningún gravamen, ni prohibición de enajenar, ni se encontrarán afectados por juicios o procesos de ningún tipo, encontrándose por tanto libres de cualquier perturbación que comprometa la ejecución del objeto del presente FIDEICOMISO. 4.3) En caso de que, por cualquier motivo, el FIDEICOMISO no haya recibido íntegra, cabal y oportunamente las PROVISIONES, el CONSTITUYENTE se compromete a aportar a favor del FIDEICOMISO, a sola petición de la FIDUCIARIA y dentro de los tres (3) días hábiles inmediato posteriores a dicha petición, las sumas de dinero necesarias y suficientes, en recursos libres y disponibles, para completar las cantidades correspondientes a las PROVISIONES. 4.4) El CONSTITUYENTE, a través de su Gerente General, declara bajo juramento y se obliga a lo siguiente: 4.4.1) Que cuenta con plena capacidad legal y con las autorizaciones suficientes, de cualquier naturaleza, para celebrar y cumplir con las obligaciones asumidas por el CONSTITUYENTE en virtud del FIDEICOMISO. 4.4.2) Que la celebración y el cumplimiento de las

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 7  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



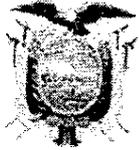
# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

obligaciones del FIDEICOMISO no violan ni constituyen un incumplimiento de: (i) cualquier disposición de los estatutos sociales o cualquier otro documento constitutivo del CONSTITUYENTE, (ii) cualquier convenio, contrato, resolución u orden de la cual el CONSTITUYENTE sea parte, o (iii) cualquier ley, reglamento o normativa que le sea aplicable al CONSTITUYENTE. 4.4.3) Que, además de la autorización ya conferida por la Junta General de Accionistas del CONSTITUYENTE, la cual se encuentra en pleno vigor y efecto, no se requiere autorización o aprobación adicional alguna para: (i) celebrar el FIDEICOMISO, ni para cumplir o llevar a cabo las obligaciones asumidas a través de aquel, las cuales son legales, válidas, vinculables y exigibles en contra del CONSTITUYENTE de conformidad con sus términos respectivos; y, (ii) comprometer, ceder, transferir y aportar a favor del FIDEICOMISO, los recursos dinerarios correspondientes a las PROVISIONES, actos que son legales, válidos, vinculables y exigibles ante el CONSTITUYENTE. 4.4.4) Que a la presente fecha no existe y, a su leal saber y entender, no tiene conocimiento de que exista amenaza de que vaya a iniciarse alguna acción, demanda, reclamación, requerimiento o procedimiento ante cualquier corte, tribunal, dependencia, árbitro u órgano jurisdiccional que afecte la legalidad, validez o exigibilidad del FIDEICOMISO. 4.4.5) Que la persona que suscribe el FIDEICOMISO en nombre y representación del CONSTITUYENTE cuenta con poderes y facultades suficientes, así como con las autorizaciones necesarias, de cualquier naturaleza, para válidamente celebrar y firmar tal instrumento en su representación y para válidamente obligar al CONSTITUYENTE en los términos de aquel, y que dichos poderes, facultades y autorizaciones, de cualquier naturaleza, no han sido revocados, modificados ni limitados en forma alguna. 4.4.6) Que, en cada ocasión en que el CONSTITUYENTE ceda, transfiera y aporte derechos y recursos al FIDEICOMISO, previo a que

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

dicha cesión, transferencia y aporte se produzca, la propiedad sobre tales derechos y recursos le ha correspondido en forma única, exclusiva, legal y legítima al CONSTITUYENTE. 4.4.7) Que los activos, derechos y recursos en efectivo aportados y que se aporten a futuro al FIDEICOMISO por parte del CONSTITUYENTE, se encuentran y se encontrarán libres de todo tipo de gravamen, prohibición de enajenar, limitación de dominio o posesión. También declara que no existirá impedimento alguno para que el CONSTITUYENTE pueda transferirlos o aportarlos al FIDEICOMISO, en los términos y condiciones estipulados en el presente instrumento. 4.4.8) Que los derechos que se transfieren por este acto y los que se transferirán a futuro al FIDEICOMISO tienen y tendrán siempre un origen lícito y legítimo, y en especial no provienen ni provendrán de ninguna actividad prohibida o sancionada por la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, o conductas relacionadas con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, o actividades de terrorismo o de cualquier otra actividad ilegal, ilegítima o delictiva. La FIDUCIARIA efectuará todas las indagaciones que razonablemente considere oportuno realizar para comprobar el origen de los recursos que se aporten al FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA podrá proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden. 4.4.9) Que la constitución de este FIDEICOMISO tiene un objeto lícito y una causa lícita, y que el CONSTITUYENTE no tiene intención de irrogar perjuicios a terceros con la constitución del FIDEICOMISO. 4.4.10) Que cualquier operación o transacción que realice el CONSTITUYENTE con este FIDEICOMISO, según los casos, términos y condiciones estipulados en este FIDEICOMISO, tendrá un objeto lícito y una causa lícita, sin que con tales operaciones o transacciones se pretenda irrogar perjuicios a terceros.

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 9  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uo.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

CLAUSULA QUINTA: Fideicomiso Mercantil y Patrimonio Autónomo.-  
Con estos antecedentes y por este medio el CONSTITUYENTE constituye el fideicomiso mercantil irrevocable "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS- FORTALECIMIENTO - SEGUNDA EMISION OBLIGACIONES CONSTRUDIPRO", el cual consiste en un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, separado e independiente de aquel o aquellos del CONSTITUYENTE, de la FIDUCIARIA, del BENEFICIARIO o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la FIDUCIARIA. Dicho patrimonio autónomo se integra con los derechos y recursos dinerarios, libres y disponibles, aportados por el CONSTITUYENTE, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se generen en virtud del cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO. El FIDEICOMISO, el DERECHO DE COBRO, los recursos, así como los activos, bienes y derechos en general de propiedad del FIDEICOMISO, no pueden ni podrán ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u obligaciones del CONSTITUYENTE, de la FIDUCIARIA, del BENEFICIARIO o de terceros en general, y estará destinado única y exclusivamente al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, en los términos y condiciones señalados en el presente instrumento. CLAUSULA SEXTA: Objeto del Fideicomiso.- El presente FIDEICOMISO tiene por objeto que los recursos dinerarios correspondientes a las PROVISIONES, sirvan para acumular dentro del FIDEICOMISO, los recursos suficientes y necesarios que se requieren a efectos de proporcionarlos al Agente Pagador, para que cancele las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO a favor de los OBLIGACIONISTAS. El CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA aclaran de manera expresa que el

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

presente FIDEICOMISO es un Fideicomiso de Administración de Flujos, mas no se trata de un Fideicomiso de Garantía. En tal sentido, las mismas partes aclaran expresamente que, en caso de que el FIDEICOMISO no reciba los recursos correspondientes a las PROVISIONES, o los reciba tan sólo parcialmente, y en cualquiera de estos casos no disponga, total o parcialmente, de los recursos que se requieren a efectos de proporcionarlos al Agente Pagador, para que cancele las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO a favor de los OBLIGACIONISTAS, ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán responsabilidad alguna por tal concepto, ya que el único responsable directo del pago total, cabal y oportuno de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO es el CONSTITUYENTE. CLAUSULA SEPTIMA: Instrucciones Fiduciarias: En virtud de lo dispuesto en la cláusula sexta del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, como representante legal de dicho FIDEICOMISO, cumplirá con las instrucciones fiduciarias irrevocables que se describen a continuación: 7.1) Abrir y mantener la CUENTA DEL FIDEICOMISO, cuyo titular será el FIDEICOMISO, en la cual: (i) se receptorán los recursos correspondientes a las PROVISIONES; y, (ii) se manejarán todos los recursos del FIDEICOMISO, salvo que sean colocados en inversiones realizadas a nombre del mismo FIDEICOMISO y/o se deban destinar para sus respectivos fines, conforme los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO. La CUENTA DEL FIDEICOMISO se abrirá y mantendrá en un banco operativo de la República del Ecuador que cuente con calificación de riesgo en escala Ecuatoriana de al menos "AA+" (doble AA más) otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dicho banco será seleccionado por el CONSTITUYENTE, cumpliendo con los parámetros ante señalados. Las firmas autorizadas en la CUENTA DEL FIDEICOMISO serán únicamente de los funcionarios de la FIDUCIARIA designados para el efecto.

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 11  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

7.2) Recibir del CONSTITUYENTE los recursos correspondientes a las PROVISIONES, mediante depósito o transferencia a la CUENTA DEL FIDEICOMISO, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 4.2) de la cláusula cuarta del FIDEICOMISO. Al efecto, el CONSTITUYENTE deberá cumplir con el siguiente CRONOGRAMA DE PROVISIONES: 7.2.1) En el caso de las Clases A y C de la EMISION DE OBLIGACIONES, cuya periodicidad de amortización de capital e intereses es trimestral, los recursos que deberán ser entregados por el CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO deberán corresponder a lo siguiente: (i) de la primera a la décima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cinco por ciento (5%) semanal, calculado sobre el monto de capital del dividendo trimestral de tales OBLIGACIONES, de tal manera que al concluir la décima semana del período trimestral deberá estar provisionado, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) del monto de capital del dividendo trimestral de tales OBLIGACIONES; (ii) en la undécima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cincuenta por ciento (50%) restante, calculado sobre el monto de capital del dividendo trimestral de tales OBLIGACIONES, de tal manera que al concluir la undécima semana del período trimestral deberá estar provisionado el cien por ciento (100%) del monto de capital del dividendo trimestral de tales OBLIGACIONES; y, (iii) en la undécima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cien por ciento (100%) del monto de intereses del dividendo trimestral de tales OBLIGACIONES. 7.2.2) En el caso de la Clase B de la EMISION DE OBLIGACIONES, cuya periodicidad de amortización de capital es semestral e intereses es trimestral, los recursos que deberán ser entregados por el CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO deberán corresponder a lo siguiente: (i) de la primera a la vigésima semana de un período semestral determinado, deberán equivaler al dos punto cincuenta por

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

ciento (2.50%) semanal, calculado sobre el monto de capital del dividendo semestral de tales OBLIGACIONES, de tal manera que al concluir la vigésima semana del período semestral deberá estar provisionado, como mínimo, el cincuenta por ciento (50%) del monto de capital del dividendo semestral de tales OBLIGACIONES; (ii) en la vigésimo tercera semana de un período semestral determinado, deberán equivaler al cincuenta por ciento (50%) restante, calculado sobre el monto de capital del dividendo semestral de tales OBLIGACIONES, de tal manera que al concluir la vigésimo tercera semana del período semestral deberá estar provisionado el cien por ciento (100%) del monto de capital del dividendo semestral de tales OBLIGACIONES; y, (iii) en la undécima semana de un período trimestral determinado, deberán equivaler al cien por ciento (100%) del monto trimestral de intereses de tales OBLIGACIONES. 7.2.3) Si al vencer cualquiera de los períodos semanales descritos en los numerales 7.2.1) y/o 7.2.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA observa que el monto recibido del CONSTITUYENTE y, por ende, el monto provisionado y acumulado dentro del FIDEICOMISO es inferior al CRONOGRAMA DE PROVISIONES, el CONSTITUYENTE estará obligado a proveer al FIDEICOMISO de los recursos suficientes y necesarios, en dinero libre y disponible, para superar dichos faltantes, lo que deberá ser cumplido por el CONSTITUYENTE dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado mediante simple carta. 7.2.4) Mientras existan OBLIGACIONES pendientes de colocar entre OBLIGACIONISTAS y aún se encuentre vigente la autorización de oferta pública otorgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la provisión se hará como si la totalidad de las OBLIGACIONES se hubieran efectivamente colocado. Una vez que haya vencido la autorización de oferta pública otorgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros,

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 13  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uo.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

la provisión se hará en estricta proporción a las OBLIGACIONES efectivamente colocadas entre OBLIGACIONISTAS. 7.2.5) Con cargo a los recursos así provisionados, el FIDEICOMISO cumplirá con lo dispuesto en el numeral 7.4) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. 7.2.6) Los montos que deben ser provisionados por el FIDEICOMISO en cada una de las semanas durante la vigencia de la EMISION DE OBLIGACIONES constan en el Anexo A del FIDEICOMISO, el cual ha sido preparado por Acciones y Valores Casa de Valores S.A. Accival. 7.2.7) Se aclara expresamente que las sumas acumuladas en el FIDEICOMISO deberán ser repuestas a medida que vaya siendo utilizada para cumplir con lo dispuesto en el numeral 7.4) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO. 7.3) Recibir en propiedad, a futuro, de parte del CONSTITUYENTE, recursos adicionales que pueden ser aportados por dicho CONSTITUYENTE, a efectos de cumplir con el pago de las OBLIGACIONES de la EMISION DE LARGO PLAZO. 7.4) Siempre que lo permitan los recursos acumulados según lo dispuesto en el numeral 7.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, entregar al Agente Pagador, por cuenta del CONSTITUYENTE, los recursos dinerarios para que dicho Agente Pagador proceda con el pago de las OBLIGACIONES DE LARGO DE PLAZO, según los plazos y dividendos que corresponda. 7.5) En el evento de que los montos que deban pagarse a los OBLIGACIONISTAS, se hayan efectivamente cancelado, y de presentarse remanentes de recursos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá, a petición del CONSTITUYENTE, entregar dichos remanentes al mismo CONSTITUYENTE. 7.6) Mientras las sumas recibidas por el FIDEICOMISO no deban destinarse para sus respectivos fines según los términos y condiciones estipulados en el FIDEICOMISO, mantener tales recursos depositados o invertidos a nombre del FIDEICOMISO en instrumentos de renta fija de un banco operativo establecido o domiciliado en el Ecuador, que

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

cuenta con calificación de riesgo Ecuatoriana de al menos “AA+” (doble AA más) otorgada por una calificadora de riesgos autorizada por la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Dicho banco será seleccionado por el CONSTITUYENTE, cumpliendo con los parámetros ante señalados. 7.7) Exigir el cumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por el CONSTITUYENTE en virtud del FIDEICOMISO. 7.8) Una vez cancelados por el CONSTITUYENTE todas las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO, restituir o entregar al CONSTITUYENTE los bienes, derechos y recursos remanentes del FIDEICOMISO, de existir. 7.9) Una vez cumplido lo dispuesto en el numeral 7.8) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, liquidar dicho FIDEICOMISO en los términos y condiciones señalados en la cláusula décimo novena del mismo FIDEICOMISO. 7.10) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto de la presente FIDEICOMISO. Se deja expresa constancia que la FIDUCIARIA cumplirá con las instrucciones establecidas en el presente FIDEICOMISO siempre y cuando el patrimonio autónomo cuente con los recursos necesarios y suficientes para así hacerlo, caso contrario es responsabilidad del CONSTITUYENTE transferir dichos recursos al FIDEICOMISO, con el fin de que el FIDEICOMISO pueda cumplir con el objeto del presente instrumento. En tal sentido, no será responsabilidad de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO, la generación o no de los recursos correspondientes a las PROVISIONES, ni la efectiva entrega, depósito o transferencia de los mismos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO por parte del CONSTITUYENTE, pues no le corresponderá a la FIDUCIARIA ni al FIDEICOMISO, en ningún caso, realizar labor de

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 15  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 – 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uito.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

recaudo o cobranza (ni extrajudicial ni judicial) alguna. CLAUSULA OCTAVA.- Costos y gastos del Fideicomiso y Fondo Rotativo: Los costos, gastos, honorarios e impuestos correspondientes al FIDEICOMISO serán cancelados por el FIDEICOMISO con cargo a los recursos acumulados en la CUENTA DEL FIDEICOMISO. De no existir los recursos suficientes y necesarios para estos efectos, el CONSTITUYENTE estará obligado a proveerlos al FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles posteriores a la fecha en que la FIDUCIARIA así lo haya solicitado mediante simple carta. CLAUSULA NOVENA.- Derechos y Obligaciones del CONSTITUYENTE: El CONSTITUYENTE tiene los siguientes derechos y obligaciones: 9.1) Derechos: Son derechos del CONSTITUYENTE los siguientes: 9.1.1) Una vez canceladas todas las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO por parte del CONSTITUYENTE, recibir en restitución: (a) los recursos dinerarios remanentes en el FIDEICOMISO; y, (b) cualquier otro bien remanente en el FIDEICOMISO. 9.1.2) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO y en la legislación aplicable. 9.2) Obligaciones: Son obligaciones del CONSTITUYENTE las siguientes: 9.2.1) Durante la vigencia de la EMISION DE OBLIGACIONES, efectuar la entrega, aporte y transferencia al FIDEICOMISO de las PROVISIONES según lo dispuesto en las cláusulas cuarta y séptima del FIDEICOMISO, y conforme el CRONOGRAMA DE PROVISIONES. 9.2.2) Cumplir con todas las obligaciones asumidas en virtud de lo dispuesto en la cláusula séptima del FIDEICOMISO. 9.2.3) Independientemente de los recursos correspondientes a las PROVISIONES que reciba o deje de recibir el FIDEICOMISO, cancelar cabal y oportunamente a favor de los OBLIGACIONISTAS, los dividendos de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO. 9.2.4) No adoptar ninguna decisión, ni ejecutar ninguna acción que, de cualquier manera, pueda afectar a este FIDEICOMISO. 9.2.5) No dejar de tomar toda acción que, de cualquier

# Abg. María Laura Delgado Viteri

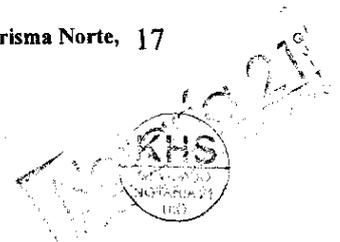


NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

manera, sea conveniente o necesaria para precautelar los intereses de este FIDEICOMISO. 9.2.6) Informar inmediatamente a la FIDUCIARIA de cualquier asunto o situación que pueda influir en el cumplimiento y/o en la continuidad del objeto del FIDEICOMISO. 9.2.7) De conformidad con los términos y condiciones estipulados en el presente FIDEICOMISO, proveer de los recursos necesarios para el cumplimiento de las instrucciones del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA informará al CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO, por escrito, de la necesidad de provisión de recursos y el monto requerido. 9.2.8) Cancelar los honorarios fiduciarios y gastos del FIDEICOMISO, en caso de no existir recursos en la CUENTA DEL FIDEICOMISO. 9.2.9) Las demás obligaciones establecidas para el CONSTITUYENTE en el FIDEICOMISO y en la legislación aplicable.

**CLAUSULA DECIMA: Derechos y Obligaciones de la FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA tiene los siguientes derechos y obligaciones: 10.1) Derechos: Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes: 10.1.1) Cobrar los honorarios que le correspondan de conformidad con lo estipulado en la cláusula undécima del FIDEICOMISO. 10.1.2) Los demás derechos establecidos a su favor en el FIDEICOMISO y en la legislación aplicable. 10.2) Obligaciones: Son obligaciones de la FIDUCIARIA las siguientes: 10.2.1) Administrar prudente y diligentemente los bienes fideicomitidos en la presente fecha, así como aquellos que se incorporen a futuro al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO. Esta obligación es de medio y no de resultado, pues se adquieren únicamente deberes y responsabilidades fiduciarias. En tal sentido, la FIDUCIARIA no garantiza al CONSTITUYENTE, la consecución del objeto o de la finalidad pretendida a través del presente FIDEICOMISO; ni tampoco garantiza rendimiento ni retorno alguno al CONSTITUYENTE. Conforme lo anterior, la FIDUCIARIA se compromete únicamente al desarrollo de una gestión fiduciaria, de acuerdo con los términos del presente

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 17  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 – 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



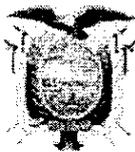
# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

FIDEICOMISO y de la legislación aplicable. 10.2.2) Actuar como representante legal del FIDEICOMISO en los términos y condiciones del FIDEICOMISO. No atañe ni se extiende a dicha representación legal, el ejercer acción o gestión alguna para el cobro de las cuentas por cobrar a los clientes seleccionados ni a ejercer o designar las labores de agente de recaudo. 10.2.3) Exigir al CONSTITUYENTE el cumplimiento de sus obligaciones, conforme lo dispuesto en el FIDEICOMISO y en la legislación aplicable. 10.2.4) En caso de que el CONSTITUYENTE incumpla con una o varias de las obligaciones que le corresponden en virtud de lo establecido en la cláusula séptima del FIDEICOMISO, informar en tal sentido, dentro de los tres (3) días hábiles de conocido el incumplimiento, al REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS y a la Calificadora de Riesgos de la EMISION DE OBLIGACIONES, para que adopten las acciones que estimen oportunas. 10.2.5) Mantener los bienes que integran el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO, separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los otros negocios fiduciarios respecto de los cuales actúa como fiduciaria. En consecuencia, la FIDUCIARIA no podrá considerar como suyos, ni emplear en sus propios negocios, los bienes recibidos en negocio fiduciario irrevocable. Los bienes del FIDEICOMISO tampoco formarán parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA. 10.2.6) Cancelar, con los recursos del FIDEICOMISO o aquellos que sean provistos por el CONSTITUYENTE, los costos, gastos, honorarios e impuestos del FIDEICOMISO. En caso que los recursos del FIDEICOMISO fueren insuficientes, tales rubros serán asumidos y cancelados por CONSTITUYENTE. 10.2.7) Siempre que lo permitan los recursos provisionados y acumulados según lo dispuesto en el numeral 7.2) de la cláusula séptima del FIDEICOMISO, proveer al Agente Pagador de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO, de los recursos para que éste último

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

proceda al pago de las mismas. Dicha entrega se hará un día hábil anterior a la fecha de pago. 10.2.8) Una vez canceladas las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO, restituir o entregar al CONSTITUYENTE: (a) de existir, los recursos dinerarios remanentes en el FIDEICOMISO; y, (b) de existir, cualquier otro bien remanente en el FIDEICOMISO. 10.2.9) Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, preparar la información financiera, y ponerlas a disposición de los respectivos destinatarios, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y demás normativas aplicables. La rendición de cuentas por parte de la FIDUCIARIA se hará con periodicidad trimestral, debiendo entregar su informe dentro de los diez (10) días posteriores al cierre del ejercicio trimestral inmediato anterior. 10.2.10) Realizar todos los actos y celebrar todos los contratos que considere necesarios para tender al cumplimiento del objeto del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que impidan dicho cumplimiento. 10.2.11) Las demás obligaciones establecidas para la FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO y en la legislación aplicable. CLAUSULA UNDECIMA: Honorarios.- La FIDUCIARIA, durante la gestión del presente negocio fiduciario percibirá por concepto de honorarios, los siguientes valores: 11.1) ADMINISTRACIÓN FIDUCIARIA.- La FIDUCIARIA cobrará un honorario mensual de trescientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 300,00), pagadero por mes anticipado y serán de cargo del CONSTITUYENTE, con débito a los valores disponibles en la cuenta del FIDEICOMISO. Este honorario será reajustado cada dos años a partir de la constitución, en no menos del diez por ciento sobre el honorario inicial o del porcentaje de inflación anual a la fecha, el que fuere mayor a elección de la FIDUCIARIA, a menos de que las partes convengan un incremento mayor, sin que medie en ningún caso una reforma a este contrato, sino únicamente el transcurso del

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 19  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

tiempo a verificar por parte de la FIDUCIARIA. 11.2) LIQUIDACIÓN.- La FIDUCIARIA recibirá un honorario de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 800,00), por la liquidación y terminación del FIDEICOMISO, pagadero por el CONSTITUYENTE previo a la elaboración del contrato. 11.3) ACTIVIDADES ADICIONALES, ESPECIALES Y ESPECÍFICAS: Cualquier otro rubro o instrucción que no se encuentre especificado en esta cláusula será facturado a razón de ochenta dólares de los Estados Unidos de América (USD 80,00), por cada hora empleada en éstas actividades. Se considerarán actividades adicionales, todas aquellas que aun cuando sean relativas al desarrollo del FIDEICOMISO y de su finalidad, no se encuentren expresamente descritas en la cláusula de finalidad e instrucciones del presente contrato o cuando a pesar de estar estipuladas en dicha cláusula, expresamente se las hubiere excluido o se las solicitare con una periodicidad o bajo condiciones distintas a las pactadas. Este honorario será asumido por la persona que solicite la actividad adicional y será pagado previo a la realización de la respectiva gestión, cuando aquello fuere posible o hasta dentro de los tres días hábiles posteriores a la fecha de entrega de la respectiva factura, cuando no fuere posible el pago por anticipado. Las actividades que por su especialidad o especificidad requieran de la participación de profesionales - expertos en otras materias, serán cotizadas independientemente, y su ejecución estará supeditada a la aceptación del solicitante y a la provisión de FLUJOS para el efecto. 11.4) COSTOS POR TAREAS ADICIONALES NO ESTIPULADAS U OTROS CONTRATOS: En caso que se instruya a la FIDUCIARIA la elaboración de otro tipo de contratos o desarrollo de tareas no especificadas en el presente contrato, se cobrará un honorario de ochenta dólares de Los Estados Unidos de América por cada hora de fracción trabajada. Por la elaboración y/o revisión de otros contratos propios del giro del negocio que no se encuentren detallados

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

anteriormente se cobrará (USD160.00) y (USD 80.00) respectivamente. 11.5) En caso de producirse la SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA, Enlace Negocios Fiduciarios S.A., recibirá de parte del CONSTITUYENTE, un honorario igual a tres veces el honorario de administración. Los honorarios antes descritos no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), y el retraso en el pago de los mismos generará el máximo interés de mora permitido. Los tributos (impuestos, tasas y contribuciones) que sean de cargo del FIDEICOMISO no se encuentran incluidos dentro de los honorarios fiduciarios descritos; pues dichos tributos son creados y recaudados por instituciones públicas y entes de control, dentro del ámbito de las leyes que los rigen. CLAUSULA DUODECIMA: Duración.- El presente FIDEICOMISO estará vigente hasta cumplir con el objeto del mismo o hasta que se produzca una causal de terminación, de aquellas estipuladas en la cláusula décimo tercera del FIDEICOMISO, pero en ningún caso se excederá el plazo máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). CLAUSULA DECIMO TERCERA: Terminación.- Son causales de terminación del presente FIDEICOMISO las siguientes: 13.1) Si se ha cumplido plenamente con el objeto del FIDEICOMISO. 13.2) Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FIDEICOMISO. 13.3) Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA, el CONSTITUYENTE y el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS de la EMISION DE OBLIGACIONES. 13.4) Por situaciones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificadas. 13.5) Por caso de disolución o quiebra de CONSTRUDIPRO. 13.6) Por las demás causales establecidas en la legislación vigente y aplicable. CLAUSULA DECIMO CUARTA: Liquidación.- En caso de terminación del presente FIDEICOMISO, por cualquiera de las causales contractuales o legales, la FIDUCIARIA procederá inmediatamente con las tareas de liquidación del

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 2<sup>a</sup> Etapa  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

FIDEICOMISO, de acuerdo con las siguientes disposiciones: 14.1) Todos los pasivos del FIDEICOMISO que se encuentren pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos del FIDEICOMISO, serán asumidos de pleno derecho por el CONSTITUYENTE. En tal sentido, el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA quedan liberados de toda responsabilidad por tales pasivos. 14.2) La FIDUCIARIA rendirá cuenta final de su gestión, mediante un informe que se pondrá a disposición del BENEFICIARIO, en los términos exigidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y demás normativa aplicable. Dicho informe se entenderá aprobado ipso facto, si no es objetado dentro de un período máximo de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha de su presentación al BENEFICIARIO. 14.3) Transcurrido el período señalado en el numeral anterior, la FIDUCIARIA levantará, mediante escritura pública, un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO, salvo el caso señalado en el párrafo siguiente: Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma del representante legal o apoderado de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO. Si el BENEFICIARIO no estuviere de acuerdo con las cuentas presentadas por la FIDUCIARIA, dentro del período de quince (15) días calendario mencionado en el numeral 14.2) de la cláusula décimo cuarta del FIDEICOMISO, podrán solicitar que sus salvedades se hagan constar como Anexo del Acta de Liquidación, el cual deberá estar suscrito por el BENEFICIARIO inconforme. Hasta que se resuelvan las salvedades planteadas por el BENEFICIARIO, por arreglo directo o por laudo arbitral, el FIDEICOMISO no podrá liquidarse. CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: Procedimiento de Liquidación del Fideicomiso Mercantil "En Abandono".- El siguiente proceso de liquidación del FIDEICOMISO se aplicará para aquellos casos en que la FIDUCIARIA

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

hubiere perdido contacto con el CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO del FIDEICOMISO y/o le fuere imposible determinar la nueva dirección domiciliaria de tales partes contractuales, o cuando el incumplimiento, la falta de respuesta o pronunciamiento por parte del CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO impidiere la terminación del FIDEICOMISO. Se entenderá que la FIDUCIARIA desconoce y le es imposible determinar la dirección del CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO del FIDEICOMISO cuando se cumplieren cualesquiera de los siguientes hechos: a) Cuando se hubiere producido un cambio de dirección del CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO y este no hubiera sido comunicado a la FIDUCIARIA, este demostrará que el CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO no se encuentra domiciliados en la dirección que constare en los registros de la FIDUCIARIA, mediante la práctica de una diligencia notarial en la cual se deje constancia de dicho hecho. b) Cuando la nueva dirección de dicho CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO no hubiere sido formalmente comunicada a la FIDUCIARIA y por tanto la FIDUCIARIA desconociere su nueva dirección. c) Cuando el CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO no se acercaren a suscribir las escrituras de terminación del FIDEICOMISO, a pesar del requerimiento escrito presentado por la FIDUCIARIA, dentro de los sesenta días posteriores a la solicitud de la FIDUCIARIA para el efecto. Cumplidos cualquiera de estos requisitos se considerará al FIDEICOMISO en abandono respecto del CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO que incurrieren en las condiciones antes detalladas, y el mismo entrará de manera inmediata en proceso de liquidación. Dentro del proceso de liquidación del FIDEICOMISO en abandono se seguirá el procedimiento que se hubiere pactado en cada contrato, lo cual necesariamente implicará la realización de las siguientes actividades: 1. Realizar las operaciones que se hallaren pendientes y que fueren factibles de efectuar; 2. Cobrar los créditos; y, 3. la FIDUCIARIA

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 23  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

deberá procurar la extinción de las obligaciones del FIDEICOMISO. Para el efecto, la FIDUCIARIA queda incluso autorizado a enajenar a título oneroso, los BIENES del FIDEICOMISO para que mediante la enajenación o con los recursos que se generen con dicha enajenación, se paguen parcialmente o totalmente las obligaciones del patrimonio autónomo. En caso que en el patrimonio autónomo no existieren recursos suficientes para la cancelación de todas las obligaciones del FIDEICOMISO, la responsabilidad en el pago y cumplimiento de las mismas serán trasladadas al CONSTITUYENTE del FIDEICOMISO o sus sucesores en derecho. Esa sustitución de deudor u obligado constará expresada en el documento de liquidación final del FIDEICOMISO, siendo para el efecto suficiente la declaración de la FIDUCIARIA en tal sentido, sin que por tanto sea necesaria la comparecencia o aceptación del CONSTITUYENTE a quien se le traslada dicha responsabilidad. 4. La FIDUCIARIA publicará por una sola vez en un diario de amplia circulación en el lugar del último domicilio del CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO con los que hubiere perdido contacto, un aviso en el que notifique al CONSTITUYENTE o al BENEFICIARIO respecto de los cuales se hubiere declarado el abandono del FIDEICOMISO, para que en el término de diez días contados desde la publicación, se acerquen a las oficinas de la FIDUCIARIA. En dichos avisos también se comunicará que: - La FIDUCIARIA gestionará la enajenación a título oneroso, de los BIENES que conforman el patrimonio autónomo, para cubrir las obligaciones del FIDEICOMISO. Las obligaciones del FIDEICOMISO que no pudieren ser cubiertas con los BIENES del patrimonio autónomo serán trasladadas directamente al CONSTITUYENTE, quienes se convertirán en el responsable legal del pago y/o extinción de las mismas. 5. Si transcurrido el término de los diez días, el CONSTITUYENTES o BENEFICIARIO respecto de los cuales se hubiere declarado el abandono del FIDEICOMISO, no tomaren

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

contacto formal con la FIDUCIARIA, el CONSTITUYENTE y BENEFICIARIO de manera expresa autoriza a la FIDUCIARIA suscribir el documento final de terminación del FIDEICOMISO, con el CONSTITUYENTE o BENEFICIARIO cuando existieren, o con su sola comparecencia cuando no se contare con éstos según este procedimiento. En este caso, los BIENES del FIDEICOMISO, si existieren, serán consignados ante un juez de lo civil, y una copia de la rendición de cuentas final y del documento de terminación del FIDEICOMISO serán remitidas a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros como hecho relevante. La FIDUCIARIA estará obligada a guardar por un período mínimo de diez años, contados desde la fecha de declaración del abandono del FIDEICOMISO, los respaldos de documentación e información que hubieren sustentado dicha declaración, así como la publicación establecida en el numeral cuatro precedente. Transcurridos los diez años citados, no será de responsabilidad de la FIDUCIARIA ningún documento relativo al FIDEICOMISO. CLAUSULA DECIMO SEXTA: Aspectos Tributarios.- Se aclara de manera expresa que el FIDEICOMISO es un fideicomiso mercantil irrevocable de administración de flujos, por lo que de conformidad con el objeto y las instrucciones fiduciarias del FIDEICOMISO, claramente se concluye que: (i) no desarrolla ni desarrollará ninguna actividad empresarial; (ii) no opera ni operará ningún negocio en marcha; y, (iii) no realiza ni realizará actividades de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, ni tampoco ninguna actividad que tenga ánimo de lucro. En tal sentido, y de conformidad con la normativa tributaria vigente y aplicable a la fecha de constitución del FIDEICOMISO, los posibles ingresos que obtenga el FIDEICOMISO estarán exentos del Impuesto a la Renta, a cuyo efecto: (i) al momento de la distribución de los potenciales beneficios derivados del FIDEICOMISO a favor del BENEFICIARIO, la FIDUCIARIA practicará la

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 25  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uio.com



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

retención en la fuente correspondiente al Impuesto a la Renta aplicable sobre tales beneficios, en los mismos porcentajes establecidos para el caso de distribución de dividendos y utilidades; y, (ii) la FIDUCIARIA presentará una declaración informativa del FIDEICOMISO al Servicio de Rentas Internas en medio magnético, en la que conste el estado de situación del FIDEICOMISO. El BENEFICIARIO estará obligado a declarar y pagar su propio impuesto a la renta, de conformidad con la normativa tributaria vigente y que les sea aplicable. CLAUSULA DECIMO SÉPTIMA: Naturaleza de las obligaciones de la Fiduciaria y declaraciones.- Las obligaciones de la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, pero responderá hasta de la culpa leve en el desarrollo de su gestión. CLAUSULA DECIMO OCTAVA: Reformas.- El presente FIDEICOMISO podrá ser reformado en los siguientes casos: 18.1) Hasta antes de la colocación de las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO: Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA y el CONSTITUYENTE, recogido de manera expresa y por escrito. 18.2) Una vez colocados las OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO: Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA, el CONSTITUYENTE y el REPRESENTANTE DE LOS OBLIGACIONISTAS oportunamente seleccionado para la EMISION DE OBLIGACIONES, recogido de manera expresa y por escrito. CLAUSULA DECIMO NOVENA: Causales de sustitución fiduciaria y procedimiento.- Son causales de sustitución de la FIDUCIARIA: 19.1) La declaratoria de disolución de la FIDUCIARIA. 19.2) El incumplimiento reiterado de las obligaciones de la FIDUCIARIA, declarado en laudo arbitral o sentencia ejecutoriada. 19.3) Las demás establecidas en el FIDEICOMISO. 19.4) Las demás establecidas en la legislación aplicable. En caso de sustitución, la FIDUCIARIA deberá entregar físicamente a la fiduciaria sustituta, designada por el CONSTITUYENTE, todos los bienes que componen el patrimonio autónomo, en lo que fuera aplicable. Adicionalmente deberá entregarle los

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

libros contables, declaraciones tributarias, comprobantes de retención y en general toda la documentación original relacionada con el FIDEICOMISO, pudiendo quedarse la FIDUCIARIA con copias certificadas, si así lo decide.

La entrega de bienes y documentos deberá hacerse en un período máximo de diez (10) días hábiles posteriores a la fecha en que se haya producido la causal de sustitución. CLAUSULA VIGÉSIMA: Exclusión expresa de responsabilidad.- La eventual inscripción del presente FIDEICOMISO en el Catastro Público del Mercado de Valores no implica por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, responsabilidad alguna ni garantía sobre el cumplimiento de los objetivos del presente contrato. CLAUSULA VIGESIMO PRIMERA: Domicilio y lugar para notificaciones.- Para el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Quito. Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones: CONSTITUYENTE y BENEFICIARIO: Calle Única, Solar uno, Mz cincuenta y siete, Edificio Sky Building, piso seis, oficina seiscientos doce. FIDUCIARIA: Avenida Naciones Unidad 1014 y Amazonas, edificio Banco La Previsora Torre A oficina 801, Teléfono: (02)2 262403, correo electrónico [enlacenf@enlace.ec](mailto:enlacenf@enlace.ec). Las partes, se obligan a notificar por escrito a la FIDUCIARIA, en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, cualquier cambio o modificación en las direcciones señaladas en esta cláusula. El cambio de dirección del CONSTITUYENTE y del BENEFICIARIO sólo tendrá efectos cuando éstos lo comuniquen por escrito a la FIDUCIARIA. CLAUSULA VIGESIMO SEGUNDA: Legislación, competencia, jurisdicción, domicilio y controversias.- El presente FIDEICOMISO se somete a la legislación vigente en la República del Ecuador. Las controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte, 27  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: [info@notaria21-uo.com](mailto:info@notaria21-uo.com)



## Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

resueltas por mutuo acuerdo, serán sometidas a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: 22.1) Los árbitros serán seleccionados conforme lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. 22.2) Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos. 22.3) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. 22.4) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil. 22.5) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer recurso de nulidad en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. 22.6) La reconvencción, de existir, se someterá a lo dispuesto en la presente cláusula. Usted, Señora Notaria, se servirá agregar las demás formalidades necesarias para el perfeccionamiento y plena validez del presente contrato de constitución de un Fideicomiso Mercantil, cuya cuantía por su naturaleza es indeterminada. **HASTA AQUÍ LA MINUTA** que junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan, queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, y que, los comparecientes aceptan en todas y cada una de sus partes, minuta que está firmada por el doctor Juan Carlos Peralvo Molina, afiliado al Colegio de Abogados de Pichincha bajo el número seis uno seis dos. Para el otorgamiento de la presente escritura pública se observaron los preceptos y mandatos legales del caso, leída que les fue por mí la Notaria, íntegramente esta escritura a los comparecientes, estos se afirman y ratifican en todas sus partes, para constancia firman conmigo en

118956

Guayaquil 27 de Junio de 2016

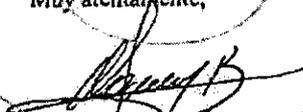
Señor Arquitecto  
**HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

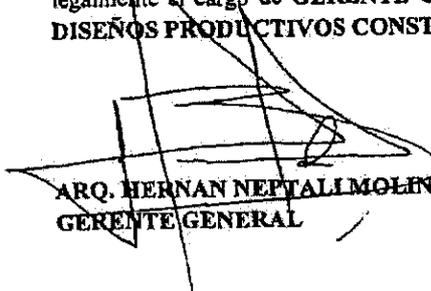
Por medio de la presente, cúpleme informarle que la junta General de Accionistas de la Compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, en su sesión celebrada el día de hoy, por unanimidad resolvió elegir a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por un periodo de cinco años, con los deberes y atribuciones que le confiere en los estatutos sociales de la compañía, que consta en la escritura pública de Constitución que el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, autorizo en esta ciudad el 23 de febrero del 2005, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 6 de abril del 2005.

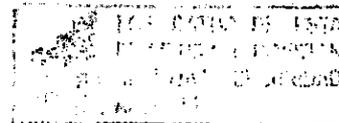
En el ejercicio de sus facultades ejercerá las atribuciones constantes en el Artículo Vigésimo Séptimo del Estatuto Social de la compañía, entre ellas está la de representación legal, judicial y extrajudicial individual o conjunta o indistintamente con el Presidente, Administrar la compañía dirigir los negocios, empresas o instalaciones, ejecutando en nombre de ella toda clase de actos y contratos sin más limitaciones que las señaladas en el Estatuto. En caso de falta o ausencia podrá ser reemplazo por el Gerente de conformidad con el Artículo Vigésimo Octavo del Estatuto.

Muy atentamente,

  
**ALFREDO SANCHEZ ROJAS**  
**SECRETARIO AD-HOC DE LA JUNTA**

**DILIGENCIA DE ACEPTACION:** Yo, Hernan Neptali Molina Saldaña, ecuatoriano, portador de la cedula de ciudadanía No. 0915140164, acepto y prometo desempeñar fiel y legalmente el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**- Guayaquil, 27 de Junio del 2016.

  
**ARQ. HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA**  
**GERENTE GENERAL**



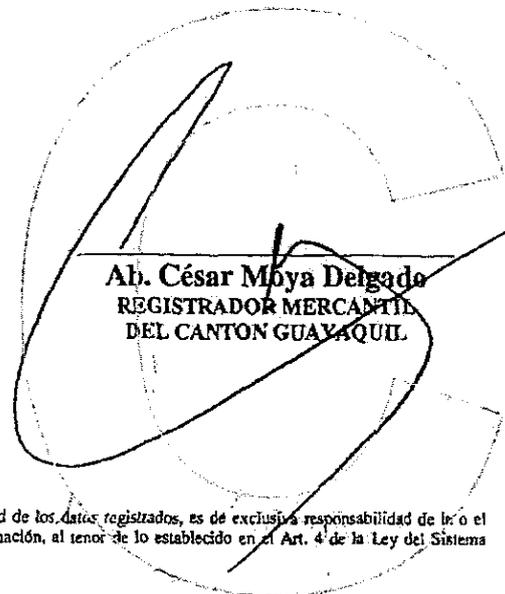
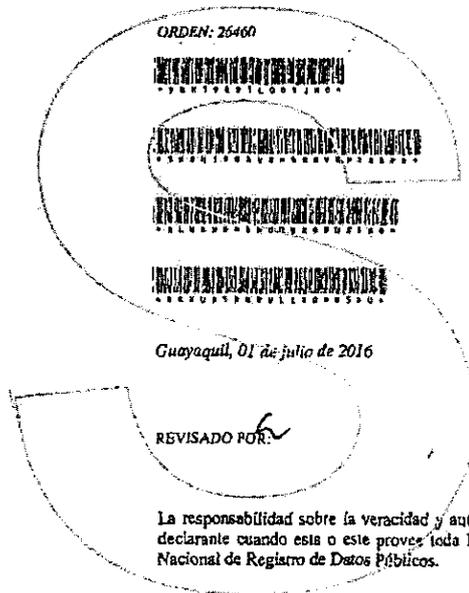
# Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 26.460  
FECHA DE REPERTORIO: 30/jun/2016  
HORA DE REPERTORIO: 14:20

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha treinta de Junio del dos mil dieciseis queda inscrito el presente Nombramiento de Gerente General, de la Compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, a favor de **HERNAN NEPTALI MOLINA SALDAÑA**, de fojas 28.758 a 28.761, Registro de Nombramientos número 7.660.



La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de lo o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL DISTRITO METROPOLITANO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art.18 de la ley Notarial, doy fe que las copias que en ..... fojas anteceden son iguales a los documentos presentados ante mi.

Quita:

15 AGO 2017

Abg. María Laura Delgado Viteri  
NOTARIA

Notaria 21

Nº 1422280



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:** 0992401923001  
**RAZÓN SOCIAL:** CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

**NOMBRE COMERCIAL:** CONSTRUDIPRO S.A.  
**REPRESENTANTE LEGAL:** MOLINA SALDANA HERNAN NEPTALI  
**CONTADOR:** CARREÑO GARCIA DEYSI MARIVEL  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** ESPECIAL **OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N **NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:** **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 06/04/2005  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 12/05/2005 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 20/10/2016  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:** **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:** 10/02/2011

**ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL**

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION OBRAS CIVILES

**DOMICILIO TRIBUTARIO**

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: BAHIA NORTE Calle: CALLE ÚNICA Numero: S/N Interseccion: SOLAR 1 Manzana: 57 Edificio: SKY BUILDING Piso: 6 Oficina: 612 Referencia ubicacion: A LADO DEL HOTEL HOLIDAY INN Telefono Trabajo: 042293222 Email: imarcillo@constructoravalero.com

**DOMICILIO ESPECIAL**

SN

**OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

<b># DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS</b>	2	<b>ABIERTOS</b>	2
<b>JURISDICCIÓN</b>	1 ZONA 81 GUAYAS	<b>CERRADOS</b>	0



Código: RIMRUC2017000137475  
Fecha: 30/01/2017 16:16:52 PM



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:**  
**RAZÓN SOCIAL:**

0992401923001  
CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 001	<b>Estado:</b> ABIERTO - MATRIZ	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 06/04/2005
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> CONSTRUDIPRO S.A.	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES  
 ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION OBRAS CIVILES  
 ACTIVIDADES DE DISEÑO, PLANIFICACION, SUPERVISION, FISCALIZACION DE EDIFICIOS  
 ACTIVIDAD DE INGENIERIA CIVIL  
 ACTIVIDADES DE ARQUITECTURA: PAISAJISTA, DIBUJO DE PLANOS DE CONSTRUCCION, DISEÑO DE EDIFICIOS, PLANIFICACION URBANA Y SUPERVISION DE LAS OBRAS  
 VENTA AL POR MENOR DE TODO TIPO MAQUINARIA PARA USO EN LA INDUSTRIA

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: BAHÍA NGRTE Calle: CALLE ÚNICA Numero: S/N Interseccion: SOLAR 1 Referencia: A LADO DEL HOTEL HOLIDAY INN Manzana: 57 Edificio: SKY BUILDING Piso: 6 Oficina: 612 Telefono Trabajo: 042293222 Email: imarcillo@construtoravaleo.com

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 002	<b>Estado:</b> ABIERTO - LOCAL COMERCIAL	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 04/01/2013
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> CONTRUDIPRO S.A.	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>

**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION OBRAS CIVILES  
 ACTIVIDADES DE FABRICACION Y VENTA DE ESTRUCTURAS METALICAS, MUEBLES DE METAL UTILIZADOS EN EL HOGAR, ARMARIOS, APARADORES EN GENERAL  
 VENTA AL POR MAYOR Y MENOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCION  
 ACTIVIDADES PARA LA TERMINACION O ACABADO DE EDIFICIOS, CASAS DE SALUD, HOSPITALES U OTRA OBRA, DE REVESTIMIENTO  
 SERVICIOS DE INSTALACION DE MATERIALES DE ACABADOS DE RECUBRIMIENTOS VARIOS, EQUIPOS EN GENERAL PARA OBRAS INTERIORES Y EXTERIORES  
 ACTIVIDADES DE ASESORAMIENTO Y FISCALIZACION DE PROYECTOS

**DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:**

Provincia: GUAYAS Canton: DAULE Parroquia: LOS LOJAS (ENRIQUE BAQUERIZO MORENO) Ciudadela: EL TRANSITO Numero: SOLAR 2 Referencia: ATRAS DE URB. FUENTES DEL RIO Kilometro: 9.5 Telefono Trabajo: 042293222 Celular: 0984888592 Email: alfredo.of.sanchez@gmail.com

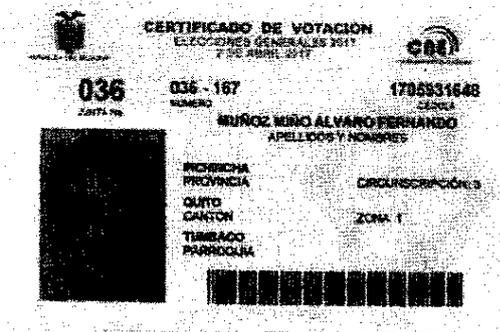
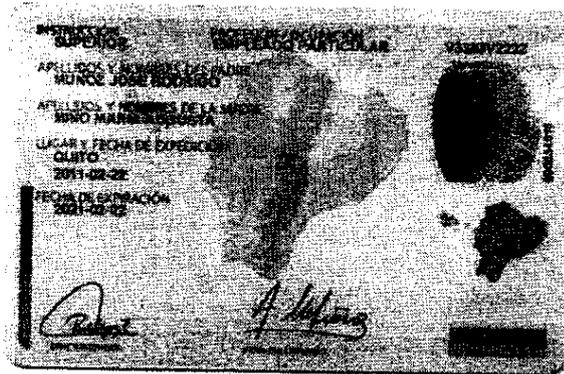
NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL DISTRITO METROPOLITANO  
 De acuerdo con la facultad previsto en el numeral 5 del Art.18  
 de la ley Notarial, doy fe que las copias que en .....fojas  
 anteceden son iguales a los documentos presentados ante mi.  
 Quito,  15 AGO 2017

Abg. María Laura Delgado Viteri  
 NOTARIA 



Código: RIMRUC2017000137475  
 Fecha: 30/01/2017 16:16:52 PM





CIUDADANA (O):

ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAGÓ EN LAS ELECCIONES GENERALES 2017

ESTE CERTIFICADO SIRVE PARA TODOS LOS TRÁMITES PÚBLICOS Y PRIVADOS

*[Signature]*  
 15 AGO 2017

NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL DISTRITO METROPOLITANO  
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art.18 de la ley Notarial, doy fe que las copias que en .....fojas de .....anexos son iguales a los documentos presentados ante mi.  
 Quito, **15 AGO 2017**

Abg. María Laura Delgado Viferi  
 NOTARIA

**Notaría 21**  
 Abg. María Laura Delgado Viferi



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



**Número único de identificación:** 1705931648

**Nombres del ciudadano:** MUÑOZ MIÑO ALVARO FERNANDO

**Condición del cedulao:** CIUDADANO

**Lugar de nacimiento:** ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA/ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

**Fecha de nacimiento:** 1 DE FEBRERO DE 1964

**Nacionalidad:** ECUATORIANA

**Sexo:** HOMBRE

**Instrucción:** SUPERIOR

**Profesión:** EMPLEADO PARTICULAR

**Estado Civil:** CASADO

**Cónyuge:** BUSTAMANTE HOLGUIN IRENE

**Fecha de Matrimonio:** 18 DE ENERO DE 1994

**Nombres del padre:** MUÑOZ JOSE RODRIGO

**Nombres de la madre:** MIÑO MARIA AUGUSTA

**Fecha de expedición:** 22 DE FEBRERO DE 2011

Información certificada a la fecha: 15 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: OLIVIA ROMERO MARIA - PICHINCHA-QUITO-NT 21 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 174-045-41870



174-045-41870

Ing. Jorge Troya Fuertes

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
Documento firmado electrónicamente





## INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

**NUI:** 1705931648

**Nombre:** MUÑOZ MIÑO ALVARO FERNANDO

---

### 1. Información referencial de discapacidad:

**Mensaje:** LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

---

Información certificada a la fecha: 15 DE AGOSTO DE 2017

Emisor: OLIVIA ROMERO MARIA - PICHINCHA-QUITO-NT 21 - PICHINCHA - QUITO

N° de certificado: 178-045-41873



178-045-41873





Factura: 001-003-000011673



20161701031001639

EXTRACTO COPIA DE ARCHIVO N° 20161701031001639

NOTARIO OTORGANTE:	DRA. MARIELA POZO ACOSTA NOTARIO(A) DEL CANTON QUITO
FECHA:	3 DE AGOSTO DEL 2016, (11:22)
COPIA DEL TESTIMONIO:	SEPTUAGESIMA QUINTA HASTA SEPTUAGESIMA NOVENA
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
BARRERA SWEENEY PATRICK	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705291167
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

FECHA DE OTORGAMIENTO:	20-06-2013
NOMBRE DEL PETICIONARIO:	ROJAS MURGEITIO GABRIEL SANTIAGO
N° IDENTIFICACIÓN DEL PETICIONARIO:	1719249821

OBSERVACIONES:	CINCO COPIAS CERTIFICADAS DE UN PODER GENERAL CON RAZON DE NO REVOCADO QUE CONSTA DE 50 FOJAS CON FECHA 20 DE JUNO DEL AÑO 2013 CON FOLIO NUMERO 128364
----------------	---

NOTARIO(A) MARIA JOSE PALACIOS VIVERO  
 NOTARÍA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTON QUITO  
 RAZÓN MARGINAL N° 20161701031001639

MATRIZ	
FECHA:	3 DE AGOSTO DEL 2016, (11:22)
TIPO DE RAZÓN:	RAZON MARGINAL
ACTO O CONTRATO:	NO REVOCADO
FECHA DE OTORGAMIENTO:	27-07-2016
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
BARRERA SWEENEY PATRICK	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1705291167
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	PODER GENERAL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20-06-2013
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

*Maria Jose Palacios Vivero*

NOTARIO(A) MARIA JOSE PALACIOS VIVERO

NOTARIA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO

Dra. Mariela Pozo Acosta

ESCRITURA No. 2013-17-1-31-P 13233

PODER GENERAL



OTORGA

ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SOCIEDAD ANÓNIMA

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

A FAVOR DE

ÁLVARO FERNANDO MUÑOZ MIÑO

CUANTIA: INDETERMINADA

COPIAS, 3<sup>ra</sup>, 4<sup>ta</sup>, 5<sup>ta</sup>, 6<sup>ta</sup>, 7<sup>ta</sup>, (8), (11), (13), (14), (24), (34), (35), (36)

(41) (42) (63) (68) (69) (74)

25/11/14. 09/01/15. 21/11/15. 2/12/15. 13/5/16. 17/5/16.

En la ciudad de Quito, Capital de la República del Ecuador, a los veinte de junio del año dos mil trece, ante mí Notaria Pública MARIELA POZO ACOSTA, NOTARIA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO, comparece al otorgamiento del presente poder general el señor doctor Patrick Barrera Sweeney, en su calidad de Presidente del Directorio y como tal representante legal de la compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SOCIEDAD ANÓNIMA Administradora de Fondos y Fideicomisos, como se desprende de la copia del otorgamiento que se adjunta como documento habilitante a la presente escritura. El compareciente es de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, domiciliado en el Distrito Metropolitano de Quito, legalmente capaz para contratar y obligarse, a quien de conocer doy fe en virtud de haberme exhibido su cédula de

NOTARIA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL D.M. DE QUITO

RAZON.- mediante escritura pública celebrada ante mí el 04 DE NOVIEMBRE DEL 2013 SE AMPLIA EL PODER GENERAL constante del presente instrumento publico.- Quito 07 DE NOVIEMBRE DEL 2013.- La Notaria.

1 ciudadanía ecuatoriana, cuya copia fotostática debidamente  
2 certificada por mí la Notaria se agrega.- Advertido que  
3 el compareciente por mí la Notaria de los efectos  
4 resultados de esta escritura, así como examinado que  
5 en forma aislada y separada, de que comparece  
6 otorgamiento de esta escritura sin coacción, amenaza  
7 temor reverencial ni promesa o seducción, y me pide  
8 eleve a escritura pública la siguiente minuta que  
9 entrega cuyo tenor literal es este: SEÑOR NOTARIO: En  
10 Registro de escrituras públicas a su cargo, sirva  
11 incorporar una en la cual conste una de Poder General  
12 tenor de las cláusulas que a continuación se detallan  
13 CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.- Comparece a  
14 celebración de este instrumento, el señor doctor Patricio  
Barrera Sweeney, en su calidad de Presidente del Directorio  
y como tal representante legal de ENLACE NEGOCIOS  
FIDUCIARIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos  
como se desprende de la copia del nombramiento que se  
adjunta como documento habilitante, de estado civil  
casado, domiciliado en la ciudad de Quito, legalmente  
capaz.- CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- El Directorio  
Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos  
Fideicomisos, celebrado el diecinueve de junio del año  
mil trece, cuya certificación se adjunta al presente  
instrumento como documento habilitante, resolvió otorgar  
poder general como en derecho se requiere, a favor de  
señor Álvaro Fernando Muñoz Miño, para que a nombre  
representación de la compañía efectúe los actos objeto

# Dra. Mariela Pozo Acosta



damen... presente poder general, mismos que se encuentran detallados  
que... la siguiente cláusula.- CLÁUSULA TERCERA: PODEROSOS  
ectos... GENERAL.- Con este antecedente y por medio de este  
ue fu... documento el señor doctor Patrick Barrera Sweeney, en su  
ece... calidad de Presidente del Directorio y como tal  
enaza... representante legal de enlace negocios FIDUCIARIOS s.a.  
ide me... ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente  
que... autorizado por el Directorio de la misma según se desprende  
: En... los antecedentes expuestos, otorga poder general amplio  
sirva... suficiente como en derecho se requiere, a favor del señor  
eral... Sr. Fernando Muñoz Miño, para que a nombre y  
tallan... representación de la citada compañía mandante, realice las  
a... atribuciones generales que se detallan a continuación: I.  
Patrick... Mandato General para actuar en representación de Enlace  
ectorio... Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y  
EGOCIOS... Fideicomisos, con firma individual, respecto de los  
omisos... negocios fiduciarios que ésta administra, con las mismas  
que se... facultades y potestades otorgadas al Representante Legal de  
civil... la referida empresa, con sujeción a la normativa que la  
lmente... regula y demás legislación Ecuatoriana vigente.- Tendrá  
rio de... facultades generales para ejercer su mandato, sin embargo  
ndos... se detallan las siguientes atribuciones sin ánimo  
ño de... restrictivo: a.- Suscripción de contratos de fideicomiso  
esent... mercantil o encargo fiduciario, así como contratos de  
torga... adhesión, liquidaciones, reformas, adéndums, aclaratorias,  
or de... extinción y liquidación, o cualquier tipo de acto que  
ibre... implique modificación alguna de los mismos, sujetándose  
to de... siempre a las Políticas y Procesos aprobados por la

1 compañía.- b.- Suscripción de contratos de promesas  
2 compraventa, compraventas, permutas, reserva de bienes  
3 muebles, inmuebles o de cualquier naturaleza, o cualquier  
4 tipo de contrato que implique enajenación o compromiso  
5 enajenación, convenios privados de aportación, compra  
6 venta de mejoras, intangibles o cualquier otro derecho  
7 derivado de bienes muebles, inmuebles o de cualquier  
8 naturaleza, y resciliaciones, resolución, o terminación  
9 de los mismos.- c.- Suscripción de Declaratorias de  
10 Propiedad Horizontal, planos, proyectos y anteproyectos  
11 su presentación ante los órganos pertinentes, y  
12 suscripción de toda la documentación que sea necesaria para  
13 obtener la autorización y aprobación de dichas  
14 declaratorias con relación a los negocios fiduciarios y  
15 fondos que la mandante administra, inclusive reformas y  
16 aclaraciones a las mismas.- d.- Suscripción de Contratos de  
17 gerencia de proyectos, de construcción (con constructores),  
18 fiscalización, publicidad, ventas, materiales, asesoría  
19 legal, en general la suscripción de todo tipo de contratos  
20 o convenio con terceros, con relación a los negocios  
21 fiduciarios o fondos que la mandante administra.- e.-  
22 Suscripción de contratos de prenda, hipoteca o cualquier  
23 otro tipo de caución como acreedor o como deudor o garante  
24 cancelar total o parcialmente gravámenes, cederlos y en  
25 general cualquier tipo de contrato que implique gravámenes  
26 cancelación de estos en relación a los negocios fiduciarios  
27 o fondos que la compañía administre. Para ejecutar esta  
28 atribución será necesario que el Apoderado cuente de mane

## Dra. Mariela Pozo Acosta



con las autorizaciones contractuales previstas en el presente negocio fiduciario, esto es instrucción de venta del bien, comiso o de los beneficiarios para gravar los bienes muebles.- f.- Suscripción de pagarés, aceptación de letras de cambio, avales, contratos de mutuo únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, así como efectuar la cesión, endoso o cualquier otra forma legalmente establecida de transferencia de los bienes.- g.- Apertura de cuentas corrientes y/o de ahorros, contratación de todo tipo de inversiones, préstamos, o cualquier otra forma de crédito, cobro de cheques, suscripción de órdenes de crédito y débito sobre cuentas de ahorros o cuentas corrientes, retiro de recursos de todo tipo de inversiones, inclusive aquellas contratadas con anterioridad al presente poder, únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra.- h.- comparecer a cesiones de derechos, endosos, sea para adquirir o para ceder derechos de cualquier tipo de obligación.- i.- Suscripción de constancias documentadas correspondientes a los negocios fiduciarios o fondos que administra, suscripción de todo tipo de cartas o comunicaciones correspondientes a los negocios fiduciarios administrados por la mandante y afines a su objeto.- j.- Contratación o renovación de pólizas de seguro, endoso o cesión y reclamo de las mismas, en caso que se verifique el cumplimiento de las condiciones o siniestros asegurados.- k.- Suscripción de resciliaciones de todo tipo de contratos, que la mandante suscriba en representación de los negocios

1 fiduciarios o fondos que administra y representa  
2 Suscripción de reportes de auditoría, informes de gestión  
3 fiduciaria y rendición de cuentas de los fondos y negocios  
4 fiduciarios, así como de cualquier otro informe establecido  
5 en la normativa vigente o solicitada por los órganos de  
6 control.- m.- Comparecencia a juntas de fideicomisos,  
7 comités fiduciarios o a cualquier otro tipo de órganos  
8 administrativo con derecho a voto y veto; comparecencia a  
9 juntas de accionistas de aquellas compañías en los casos en que  
10 los fideicomisos fueren accionistas, o tuvieran algún  
11 interés particular en dichas juntas.- n.- Representar y  
12 defender a los fideicomisos que la mandante representa en  
13 actor, demandado, tercerista, sea en procesos  
14 administrativos, o judiciales civiles, laborales, penales,  
15 o de cualquier naturaleza presentando demandas,  
16 contestándolas, interponiendo recursos, interviniendo en  
17 remates, prelación de créditos, y concurso de acreedores.  
18 ñ.- Efectuar las gestiones necesarias para efectuar la  
19 cobranza administrativa, extrajudicial y judicial de las  
20 acreencias de los negocios fiduciarios que la mandante  
21 administra.- o.- Suscribir balances, todo tipo de  
22 formulario de declaración de cualquier tipo de impuestos,  
23 tasa, contribuciones, multas y retenciones de cualquier  
24 agente recaudador de impuestos, sea de gobierno central,  
25 seccional, municipal o provincial; suscripción de  
26 formularios para trámites municipales, así como suscripción  
27 de formularios para obtención, cambio, actualización,  
28 liquidación del Registro Único de Contribuyentes, respectivamente.

# Dra. Mariela Pozo Acosta



negocios fiduciarios o fondos que la mandante  
- p.- Efectuar, suscribir, y presentar consultas  
cualquier tipo de institución pública, órgano de  
o tributario, con relación al objeto social de la  
y a la finalidad o temas relacionados con los  
fiduciarios o fondos que esta administra.- q.-  
aprobar los actos y suscribir los contratos necesarios  
el cumplimiento de la finalidad e instrucciones de los  
comisos mercantiles y encargos fiduciarios  
administrados por el mandante.- r.- Suscripción de  
contratos de cualquier tipo, cuya instrucción se encuentre  
contemplada en Encargos Fiduciarios.- s.- Suscripción y  
de cheques.- t.- Autorizar a los demás apoderados el  
ejercicio de las potestades otorgados a éstos.- u.- Las  
demás otorgas al representante legal de la empresa.- II.  
Mandato General para actuar, con firma individual, en  
representación de Enlace Negocios Fiduciarios S.A.  
Administradora de Fondos y Fideicomisos, con las mismas  
facultades y potestades otorgadas al Representante legal de  
referida empresa, con sujeción a la normativa que la  
regula y demás legislación Ecuatoriana vigente.- Tendrán  
facultades generales para ejercer su mandato, sin mayores  
limitaciones que las establecidas para el Representante  
legal de la Compañía, no obstante se detalla las siguientes  
atribuciones sin ánimo restrictivo: a.- Administrar bienes  
muebles e inmuebles, ejercitar y cumplir toda clase de  
derechos y obligaciones, réndir, exigir y aprobar cuentas;  
firmar y mantener correspondencia, hacer y retirar giros y

1 envíos; reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualquier de  
2 y crédito por capital, intereses dividendos  
3 amortizaciones, sueldos, sobresueldos emolumentos, y  
4 relación a cualquier persona o entidad pública o privada  
5 incluso estado, provincia o municipio, firmando recibos  
6 saldos, conformidades y resguardos; asistir con voz y voto  
7 a juntas de accionistas, socios, condueños y de  
8 cotitulares o de cualquier otra clase.- b.- Disponer  
9 donar, transferir dominio, enajenar, gravar, adquirir  
10 contratar activas o pasivamente, respecto de toda clase de  
11 bienes muebles e inmuebles, derechos reales y personales  
12 acciones, participaciones, derechos sociales,  
13 obligaciones, valores y cualquier efectos públicos  
14 privados, pudiendo en tal sentido, con las condiciones  
15 por el precio de contado, confesando o aplazando, que  
16 estime pertinentes; aporte, permutas, cesiones en pago  
17 para pago, amortizaciones, rescates, subrogaciones  
18 retratos, agrupaciones, segregaciones, parcelaciones  
19 divisiones, alteraciones de fincas, cartas de pago  
20 fianzas, transacciones, compromisos, resciliaciones de  
21 contratos, constituir, reconocer, aceptar, ejecutar  
22 transmitir, dividir, modificar, extinguir y cancelar total  
23 o parcialmente usufructos, servidumbres, prendas  
24 hipotecas, anticresis, comunidades de toda clase  
25 propiedades horizontales, patrimonios familiares  
26 posesiones efectivas, escrituras públicas, levantadas  
27 patrimonios familiares en general, cualquiera derechos  
28 reales y personales y, aceptar donaciones puras

# Dra. Mariela Pozo Acosta



er de... provisionales, de cualquier clase de bienes.- c.- Aceptar, aprobar, manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e...  
ndos... manifestar, partir, entregar, recibir, aprobar e...  
, y... manifestar donaciones, legados y en general bienes y derechos...  
privada... toda clase y en todo caso.- d.- Comerciar, dirigir y...  
recibir... registrar negocios mercantiles e industriales, realizando...  
z y va... cualquier acto relativo al tráfico mercantil; constituir,  
y dem... registrar, prorrogar, disolver y liquidar toda clase de...  
isponer... sociedades, ejercitar todos los derechos y obligaciones...  
uirir... inherentes a la cualidad de socio y aceptar y desempeñar...  
clase de... negocios en ellas.- obtener o anular el Registro Único de...  
sonales... contribuyentes (RUC) y cualquier otro requisito exigido por...  
es, ... del Estado Ecuatoriano para tramites de impuestos y sus...  
licos... regularizaciones.- e.- Librar, aceptar, avalar, endosar,  
iones... librar, pagar, intervenir y protestar letras de cambio,  
do, que... pagarés, talones, cheques y otros efectos; abrir, cerrar,  
pago... seguir, cancelar, cobrar y liquidar libretas de ahorro y...  
ciones... crédito, con garantía personales o de valores, concertar...  
ciones... activa o pasivamente créditos comerciales, afianzar y dar...  
pago... garantías por otros, dar y tomar dinero en préstamos con o...  
nes de... sin intereses y con garantía personal, de valores o...  
ecutar... cualquier otra; constituir, transferir, modificar, cancelar...  
r total... retirar depósitos provisionales o definitivos, en...  
rendas... metálico, valores u otros bienes; comprar, vender, canjear,  
clase... pignorar y negociar efectos y valores y cobrar sus...  
liares... intereses, dividendos y amortizaciones; y en general,  
evantar... operar con cajas de ahorro, cooperativas, bancos y...  
erechos... entidades similares de todo el sistema financiero...  
puras... Ecuatoriano, disponiendo de los bienes existentes en ellos

1 por cualquier concepto, y haciendo en general cuanto  
2 permitan la legislación y la practica bancada.-  
3 Constituir cualquier tipo de negocio fiduciario o mecanis  
4 de Mercado de Valores que se permitido a una fiduciaria  
5 se a legalmente posible.- g.- Manejo y disposición de tot  
6 el personal que labora para la empresa, gestione  
7 relaciones con entidades de control patronal, contratar  
8 liquidar personal, autorizar el pago de salarios  
9 honorarios y demás afines al ámbito laboral.-  
10 Representar y defender a Enlace Negocios Fiduciarios S  
11 Administradora de Fondos y Fideicomisos como act  
12 demandado, tercerista, sea en procesos administrativos, de  
13 mediación y arbitraje o judiciales civiles, laborales  
14 penales, o de cualquier naturaleza presentando demandas  
15 contestándolas, interponiendo recursos, interviniendo en  
16 remates, prelación de créditos, y concurso de acreedores  
17 i.- Las demás otorgas al representante legal de la  
18 empresa.- CLÁUSULA CUARTA: LIMITACIONES: La cuantía hasta  
19 la cual el mandatarios podrán suscribir los contratos  
20 documentos antes descritos es la misma hasta la cual puede  
21 realizarlo el Presidente Ejecutivo.- Este instrumento  
22 suprime ni limita la capacidad de ejercicio de de  
23 facultades delegadas en favor de otros funcionarios  
24 ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. Administradora de Fondos  
25 Fideicomisos, de igual forma, el representante legal podrá  
26 en cualquier momento ejercer las facultades delegadas  
27 mediante este poder sin que para ello tenga que revocarlo  
28 CLÁUSULA QUINTA: PLAZO DE DURACIÓN: El Poder General este

CIÓN D  
S.

de Secr  
Administrad  
de la comp  
tratados  
ente.

Gener  
ora de  
que es  
ante Le  
ilación

entades  
sinanir

ción de  
quidack

impliq  
or la c

gación de  
miembre

ción de en  
E. pro

res  
en g

ante  
de la a

que la r  
aración

en puf  
con

ción

do o  
ción qu

que la  
cuad

con t  
son

os  
ción

tura d  
de p

de p  
de p



**RESOLUCIÓN DEL DIRECTORIO DE LA COMPAÑÍA ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS Sesión celebrada el 19 de junio de 2013**

El Secretario Ad-Hoc del Directorio de la compañía Enlace Negocios Fiduciarios Sociedad Administradora de Fondos y Fideicomisos, habiendo actuado como tal en la Sesión de la compañía celebrada el 19 de junio de 2013, certifico que dentro de los puntos del orden del día se resolvió otorgar poder general a favor del señor Álvaro Fernando Muñoz Miño,

con el fin de otorgar el Poder General para actuar en representación de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, con firma individual, respecto de los negocios que esta administra, con las mismas facultades y potestades otorgadas al Poder Legal de la referida empresa, con sujeción a la normativa que la regula y a la legislación Ecuatoriana vigente.-

Las facultades generales para ejercer su mandato, sin embargo se detallan las siguientes facultades sin ánimo restrictivo:

1.- Suscripción de contratos de fideicomiso mercantil o encargo fiduciario, así como contratos de modificaciones, reformas, adéndums, aclaratorias, terminación y liquidación, o cualquier tipo de modificación alguna de los mismos, sujetándose siempre a las Políticas y Procesos de la compañía.-

2.- Suscripción de contratos de promesas de compraventa, compraventas, permutas, reserva de bienes inmuebles o de cualquier naturaleza, o cualquier tipo de contrato que implique enajenación o transmisión de enajenación, convenios privados de aportación, compra o venta de mejoras, intangibles o cualquier otro derecho derivado de bienes muebles, inmuebles o de cualquier naturaleza, y sus reformas, resolución, o terminación de los mismos.-

3.- Suscripción de Declaratorias de Propiedad Horizontal, planos, proyectos y anteproyectos y su inscripción ante los órganos pertinentes, y la suscripción de toda la documentación que sea necesaria para obtener la autorización y aprobación de dichas declaratorias con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, inclusive reformas o aclaraciones a las mismas.-

4.- Suscripción de Contratos de gerencia de proyectos, de construcción (con constructores), adquisición, publicidad, ventas, materiales, asesoría legal, en general la suscripción de todo tipo de convenio con terceros, con relación a los negocios fiduciarios o fondos que la mandante administra.-

5.- Suscripción de contratos de prenda, hipoteca o cualquier otro tipo de caución como acreedor o deudor o garante, cancelar total o parcialmente gravámenes, cederlos y en general cualquier tipo de contrato que implique gravamen o cancelación de estos en relación a los negocios fiduciarios o fondos que la compañía administre. Para ejecutar esta atribución será necesario que el Apoderado actúe de manera previa con las autorizaciones contractuales previstas en cada negocio fiduciario, esto en coordinación de Junta del Fideicomiso o de los beneficiarios para gravar los inmuebles.-

6.- Suscripción de pagarés, aceptación de letras de cambio, avales, contratos de mutuo únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra, así como efectuar la cesión, endoso o transmisión legalmente establecida de los mismos.-

7.- Suscripción de cuentas corrientes y/o de ahorros, contratación de todo tipo de inversiones, préstamos, depósitos de cualquier otra forma de crédito, cobro de cheques, suscripción de órdenes de crédito y débito sobre cuentas de ahorros o cuentas corrientes, retiro de recursos de todo tipo de inversiones, inclusive depósitos, con anterioridad al presente poder, únicamente con relación a los negocios fiduciarios que la mandante administra.-



- h.- Comparecer a cesiones de derechos, endosos, sea para adquirir o para ceder derechos, tipo de obligación.-
- i.- Suscripción de constancias documentadas correspondientes a los negocios fiduciarios, manejo, suscripción de todo tipo de cartas o comunicaciones correspondientes a los negocios fiduciarios administrados por la mandante y afines a su objeto.-
- j.- Contratación o renovación de pólizas de seguro, endoso o cesión y reclamo de las mismas, que se verifique el cumplimiento de las condiciones o siniestros asegurados.-
- k.- Suscripción de resciliaciones de todo tipo de contratos, que la mandante suscriba en los negocios fiduciarios o fondos que administra y representa.-
- l.- Suscripción de reportes de auditoría, informes de gestión fiduciaria y rendición de cuentas de los fondos y negocios fiduciarios, así como de cualquier otro informe establecido en la normativa solicitada por los órganos de control.-
- m.- Comparecencia a juntas de fideicomiso o comités fiduciarios o a cualquier otro órgano administrativo con derecho a voto y veto; comparecencia a juntas de accionistas de aquellas empresas en las cuales los fideicomisos fueren accionistas, o tuvieran algún interés particular en ellas.-
- n.- Representar y defender a los fideicomisos que la mandante representa como actor o demandado, tercerista, sea en procesos administrativos, o judiciales civiles, laborales, penales, o de otra naturaleza presentando demandas o contestándolas, interponiendo recursos, interviniendo en la ejecución de créditos, y concurso de acreedores.-
- ñ.- Efectuar las gestiones necesarias para efectuar la cobranza administrativa, extrajudicial y judicial de las acreencias de los negocios fiduciarios que la mandante administra.-
- o.- Suscribir balances, todo tipo de formulario de declaración de cualquier tipo de impuestos, contribuciones, multas y retenciones de cualquier agente recaudador de impuestos, sea nacional, central, o seccional, municipal o provincial; suscripción de formularios para trámites administrativos, como suscripción de formularios para obtención, cambio, actualización y liquidación de Reservas de Contribuyentes, respecto de los negocios fiduciarios o fondos que la mandante administra.-
- p.- Efectuar, suscribir, y presentar consultas ante cualquier tipo de institución pública, de control, o tributario, con relación al objeto social de la compañía, y a la finalidad o temas relacionados con los negocios fiduciarios o fondos que esta administra.-
- q.- Celebrar los actos y suscribir los contratos necesarios para el cumplimiento de las instrucciones de los fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios administrados por el mandante.-
- r.- Suscripción de contratos de cualquier tipo, cuya instrucción se encuentre contemplada en la Ley de Negocios Fiduciarios.-
- s.- Suscripción y cobro de cheques.-
- t.- Autorizar a los demás apoderados el ejercicio de las potestades otorgados a éstos.-
- u.- Las demás otorgas al representante legal de la empresa.-

**II. Mandato General para actuar, con firma individual, en representación de los Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, con las facultades y potestades otorgadas al Representante legal de la referida empresa, sujeción a la normativa que la regula y demás legislación Ecuatoriana vigente.**

Tendrán facultades generales para ejercer su mandato, sin mayores limitaciones que las establecidas para el Representante Legal de la Compañía, no obstante se detalla las siguientes atribuciones con ánimo restrictivo:

- a.- Administrar bienes muebles e inmuebles, ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones, recibir, exigir y aprobar cuentas; firmar y mantener correspondencia, hacer y retirar depósitos, reconocer, aceptar, pagar y cobrar cualquier deuda y crédito por capital, intereses, dividendos, amortizaciones, sueldos, sobresueldos emolumentos, y con relación a cualquier persona o entidad pública o privada, incluso estado, provincia o municipio, firmando recibos, saldos, conformidades, etc.





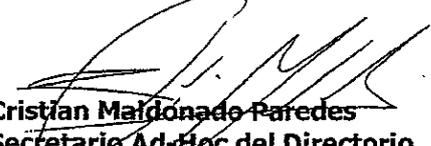


en caso de que la representación legal pase a manos de otra persona, a menos que se resuelve lo contrario.-

**V. Jurisdicción:** Ejercerá las facultades otorgadas en todo el territorio de la República de Ecuador.

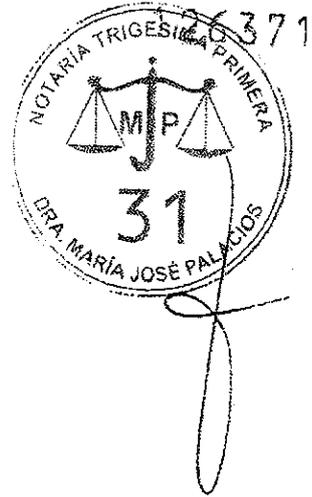
Al efecto, los miembros del Directorio instruyeron al Presidente para que ejecute los actos para el otorgamiento del poder general referido a favor del señor Álvaro Fernando Muñoz en las condiciones descritas.

Quito, 19 de junio de 2013.

  
**Cristian Maldonado Paredes**  
**Secretario Ad-Hoc del Directorio**  
**Enlace Negocios Fiduciarios S.A.**  
**Administradora de Fondos y Fideicomisos**

Copia. Expediente





nenos que... de enero de 2013

pública del... Sweeney

nte los act...  
ndo Muñoz

...ación:

...informarle que el Directorio de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en Sesión celebrada el día lunes 28 de enero del año 2013, tuvo el acierto de reelegirlo como Presidente del Directorio de la Compañía, por un período estatutario de dos años, con todas las facultades contenidas en el estatuto vigente de la misma.

Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, es una sociedad anónima, con domicilio en la ciudad de Quito D.M., constituida el 25 de agosto de 1994 ante la Notaria Segunda del cantón Quito, Doctora Ximena Moreno de Solines, al amparo de las leyes ecuatorianas, sujeta al control de la Superintendencia de Compañías; inicialmente constituida mediante autorización de la Superintendencia de Compañías por Resolución 94.1.1.1.2725 de 18 de octubre de 1994, debidamente inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el siete de septiembre de 1994. Inscrita en el Registro de Valores con el número 94.1.8.AF.010, el 18 de Noviembre de 1994, bajo la denominación Enlace Fondos S.A. Sociedad Fiduciaria. Mediante escritura pública celebrada ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito el día 26 de marzo de 1999, debidamente inscrita en el Registro Mercantil el 12 de mayo de 1999 y resolución No. 99.1.1.1.2104 de 27 de agosto de 1999, la compañía cambia su denominación por la de Enlacefondos Sociedad Anónima Administradora de Fondos y Fideicomisos y reformó sus estatutos sociales. Finalmente mediante Escritura Pública celebrada el día 16 de julio del año 2003 ante el Notario Vigésimo Quinto de Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 22 de septiembre del año 2003, la compañía cambió su denominación por la de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y reformó íntegramente sus estatutos.

De acuerdo al artículo Vigésimo Sexto del estatuto vigente de Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, el Presidente del Directorio tendrá subsidiariamente la representación legal, extrajudicial de la compañía en reemplazo del Presidente Ejecutivo o del Vicepresidente Ejecutivo en caso de ausencia temporal o definitiva de éstos.

...mente  
*[Signature]*  
... Muñoz Miño  
... Ad-Hoc del Directorio

...por medio de la presente, en la ciudad de Quito D.M., a los 29 días del mes de enero del año 2013, he aceptado el cargo de Presidente de Directorio de la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, para el cual he sido reelegido.

*[Signature]*  
... Barrera Sweeney  
... 4529116-7



# Registro Mercantil de Quito

TRÁMITE  
238

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN: QUITO

## RAZÓN DE INSCRIPCIÓN NOMBRAMIENTO

EN LA CIUDAD QUITO, QUEDA INSCRITO EL ACTO/CONTRATO QUE SE PRESENTÓ EN ESTE REGISTRO, CUYO DETALLE SE MUESTRA A CONTINUACIÓN:

- RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL/LA: NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE

NÚMERO DE REPERTORIO:	DE	6295
FECHA DE INSCRIPCIÓN:		19/02/2013
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	DE	2519
REGISTRO:		LIBRO DE NOMBRAMIENTOS

- DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

AUTORIDAD NOMINADORA:	NO APLICA
Nº. RESOLUCIÓN/ ESCRITURA/ OFICIO/ JUICIO:	NO APLICA
FECHA DE RESOLUCIÓN:	29/01/2013
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

- DATOS DE REPRESENTANTES:

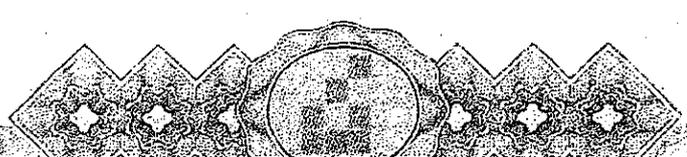
Identificación	Nombres y Apellidos	Cargo	Plazo
1705291167	BARRERA SWEENEY PATRIK	PRESIDENTE DEL DIRECTORIO	2 AÑOS

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE INSCRIPCIÓN, INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 19 DÍA(S) DEL MES DE FEBRERO DE 2013

DR. RUBEN ENRIQUE AGUIRRE LOPEZ  
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE S/N Y AV. GASPAR DE VILLAROEI



TRÁMITE  
238

N ESTE REG...



REN 2466147  
Pch



RESENTE RAZON  
DS PARA LA V...



Nº 001

Dra. Mariela Pozo Acosta

126373

... hasta que el Directorio lo revoque expresamente.-  
... que el presente poder ha sido otorgado con la  
... rización del Directorio, éste no perderá su vigencia en  
... e que la representación legal pase a manos de otra  
... ma, a menos que el Directorio resolviere lo  
... ario.- CLÁUSULA SEXTA: JURISDICCIÓN: Ejercerá las  
... tades otorgadas en todo el territorio de la República  
... Ecuador.- Usted señor Notario se servirá incluir las  
... culas de estilo, necesarias para la plena validez de  
... instrumento. Firmado por el abogado Cristian Maldonado  
... edes, matrícula profesional número diecisiete guión dos  
... nueve guión trescientos tres del Foro de Abogados de  
... anincha.- (Hasta aquí la minuta que el compareciente la  
...ifica en todas sus partes).- Se cumplieron los  
... ceptos legales del caso; y leída que fue esta  
... escritura íntegramente al otorgante por mí la Notaria,  
... aquel se ratifica en todo lo expuesto, y firma conmigo en  
... nidad de acto de todo lo cual doy fe.-

DR. PATRICK BARRERA SWEENEY

170529116-7

DRA. MARIELA POZO ACOSTA

NOTARIA TRIGESIMA PRIMERA DEL CANTON QUITO

NOTARIA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL D.M. DE QUITO



# NOTARÍA 31

Canton Quito Dra. María José Palacios

**RAZÓN:** Se otorgó ante la Doctora Mariela Pozo Acosta, cuyo archivo se encuentra actualmente a mi cargo; en fe de ello, confiero esta **septuagésima séptima copia** debidamente autenticada de la escritura pública de **PODER GENERAL. OTORGADO POR ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SOCIEDAD ANONIMA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. A FAVOR DEL SR. ALVARO FERNANDO MUÑOZ MIÑO. CELEBRADA EL DÍA VEINTE DE JUNIO DEL AÑO 2013. LA MATRIZ DE PODER NO PRESENTA RAZÓN ALGUNA DE REVOCATORIA.** La confiero sellada y firmada en la ciudad de Quito, el día de hoy miércoles tres de agosto del año dos mil diez y seis.

*Maria Jose Palacios Vivero*  
**DRA. MARIA JOSE PALACIOS VIVERO**

**NOTARIA PÚBLICA TRIGÉSIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO.**



NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL DISTRITO METROPOLITANO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art.18  
de la ley Notarial, doy fe que las copias que en ..... fojas  
antecedentes son iguales a los documentos presentados ante mi.

QUITO

15 AGO 2017

Abg. María Laura Delgado Viteri  
NOTARIA

Notaría 21  
Abg. María Laura Delgado Viteri



# REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



**NÚMERO RUC:** 1791277600001  
**RAZÓN SOCIAL:** ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

**NOMBRE COMERCIAL:** ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.  
**REPRESENTANTE LEGAL:** BARRERA SWEENEY PATRICK  
**CONTADOR:** TIPAN GUERRERO PAOLA VIVIANA  
**CLASE CONTRIBUYENTE:** OTROS  
**CALIFICACIÓN ARTESANAL:** S/N

**OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:** SI  
**NÚMERO:** S/N

**FEC. NACIMIENTO:** \_\_\_\_\_ **FEC. INICIO ACTIVIDADES:** 07/09/1994  
**FEC. INSCRIPCIÓN:** 29/09/1994 **FEC. ACTUALIZACIÓN:** 13/05/2015  
**FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:** \_\_\_\_\_ **FEC. REINICIO ACTIVIDADES:** 07/05/2012

**ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL**  
 ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS

**DOMICILIO TRIBUTARIO**  
 Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. NACIONES UNIDAS Numero: 1014 Interseccion: AV. AMAZONAS Bloque: TORRE A Edificio: LA PREVISORA Piso: 8 Oficina: 801 Referencia ubicacion: JUNTO A LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Telefono Trabajo: 022460808 Fax: 022262403 Telefono Trabajo: 022262541 Telefono Trabajo: 022262117 Email: enlacenf@enlace.ec

**DOMICILIO ESPECIAL**  
 SN

- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**
- \* ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
  - \* ANEXO AFIC
  - \* ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
  - \* ANEXO RELACION DEPENDENCIA
  - \* ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
  - \* DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
  - \* DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
  - \* DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
  - \* IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

**# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	ABIERTOS	CERRADOS
2	2	0
<b>JURISDICCIÓN</b>		
\ ZONA 9\ PICHINCHA		



Código: RIMRUC2016000006863  
 Fecha: 06/01/2016 11:40:39 AM



**REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES  
SOCIEDADES**



**NÚMERO RUC:**  
**RAZÓN SOCIAL:**

1791277600001  
ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

**ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS**

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 001	<b>Estado:</b> ABIERTO - MATRIZ	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 07/09/1994
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b> ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A.	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>
<b>ACTIVIDAD ECONÓMICA:</b>		
ACTIVIDADES DE ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS		
<b>DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:</b>		
Provincia: PICHINCHA Canton: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Barrio: IÑAQUITO Calle: AV. NACIONES UNIDAS Numero: 1014 Interseccion: AV. AMAZONAS Referencia: JUNTO A LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA Bloque: TORRE A Edificio: LA PREVISORA Piso: 8 Oficina: 801 Telefono Trabajo: 022460808 Fax: 022262403 Telefono Trabajo: 022262541 Telefono Trabajo: 022262117 Email: enlacenf@enlace.ec		

<b>No. ESTABLECIMIENTO:</b> 002	<b>Estado:</b> ABIERTO - OFICINA	<b>FEC. INICIO ACT.:</b> 28/05/2008
<b>NOMBRE COMERCIAL:</b>	<b>FEC. CIERRE:</b>	<b>FEC. REINICIO:</b>
<b>ACTIVIDAD ECONÓMICA:</b>		
ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS		
<b>DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:</b>		
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: AV. FRANCISCO DE ORELLANA Numero: S/N Interseccion: SECUNDARIA Referencia: JUNTO AL SRI Bloque: TORRE A Edificio: W.T.C. Piso: 11 Oficina: 1103 Telefono Trabajo: 042630542		

NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL DISTRITO METROPO: ITANK  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art. 16  
de la ley Notarial, doy fe que las copias que en ..... fojas  
antecedentes son iguales a los documentos presentados ante mi.

Quito,

**15 AGO 2017**

Abg. María Laura Delgado Viteri  
NOTARIA



Código: RIMRUC2016000006863  
Fecha: 06/01/2016 11:40:39 AM

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA Y UNIVERSAL  
DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA CONSTRUCTORA DE DISEÑOS  
PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**

En la ciudad de Guayaquil, a los dos (2) días del mes de junio del año dos mil diecisiete, en el domicilio de la Compañía ubicado en Calle Única, Solar 1, Mz 57, Edificio Sky Building, piso 6, oficina 612, y encontrándose presente la totalidad del Capital Pagado de CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., el señor Fausto Gabriel Benítez Santos, en calidad de Presidente de la compañía y quién preside esta Junta, consulta si se acepta la celebración de la misma, sin convocatoria previa, como lo autoriza la Ley de Compañías y el Estatuto Social de la Empresa, para tratar el siguiente Orden del Día:

**Punto único: La aprobación de la compañía como emisor de una Segunda Emisión de Obligaciones de Largo plazo de la Compañía CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**

Representado la totalidad del Capital Pagado de la Compañía, los accionistas de la misma aceptan la celebración de esta Junta, con el mencionado Orden del Día, y se instala la sesión a las 09h00, con la presencia de:

- (i) **SCARFYNG S.A.**, representada a través de su Gerente General y como tal representante legal, propietaria de dos millones ciento ochenta y cinco mil (2.135.000) acciones ordinarias, indivisibles y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$ 1,00) de valor nominal cada una, pagadas en su totalidad;
- (ii) **HERNÁN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA**, por sus propios y personales derechos, propietario de ciento quince mil (115.000) acciones ordinarias, indivisibles y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América (USD \$ 1,00) de valor nominal cada una, pagadas en su totalidad.

Actúa como Secretario de la Junta el Gerente General de la Compañía el señor Hernán Neptalí Molina Saldaña.

A continuación, el señor Presidente pone en consideración de la Junta General la discusión del punto único del orden del día.

**Punto único: La aprobación de una Segunda Emisión de Obligaciones a largo plazo de la Compañía.**

El Presidente de la Junta propone que se apruebe una Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la Compañía, exponiendo a continuación a los accionistas presentes las características generales de la misma.

Una vez terminada su exposición, menciona la aprobación del punto único del orden del día:

Luego de las deliberaciones de rigor, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas aprueba:

1.- Autorizar que la Compañía participe como Emisor de una Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo con garantía general por un monto de hasta USD. \$ 5.000.000,00 (Cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América), cuyo destino será, en un 70% capital de trabajo y 30% para sustitución de pasivos bancarios, quedando el Gerente General facultado para definir los montos o rangos correspondientes respecto del destino de la emisión y detallar la dirección de los mismos.

2.- Delegar al Gerente General o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, para que, cumpliendo con la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, decida sobre:

(i) las características de la emisión y sus adicionales, dentro del marco de lo resuelto en el punto anterior, según lo señalado y requerido en la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras y de Seguros (anterior Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores) y/o en cualquier otra normativa adicional y/o sustitutiva que pudiera ser expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; (ii) los resguardos de la emisión que el Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, considere oportunos y/o necesarios; y, (iii) los eventuales mecanismos de fortalecimiento, y compromisos adicionales que el Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, considere oportunos y/o necesarios, incluyendo la facultad de constituir negocios fiduciarios (fideicomisos mercantiles y/o encargos fiduciarios) aportando o destinando a ellos los activos y/o flujos que considere oportunos y/o necesarios, así como también la facultad de constituir garantías específicas u otros medios de respaldo que considere oportunos y/o necesarios.

3.- Delegar al Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, para que, cumpliendo con la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, contrate a los diferentes proveedores de servicios, firmas especializadas y/o profesionales especializados que sean necesarios para el desarrollo del proceso de la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo.

4.- Autorizar al Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, para que, cumpliendo con la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, realice todos los actos y suscriba todos los documentos, convenios y/o contratos, públicos y/o privados, que fueren necesarios para el desarrollo de la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, incluyendo, pero sin limitarse a la suscripción de la escritura que contiene el contrato de emisión de obligaciones, convenio con el representante de obligacionistas, prospecto de oferta pública, certificaciones, declaraciones juramentadas, fichas registrales, solicitudes y documentos relacionados, incluyendo la suscripción de negocios fiduciarios (fideicomisos mercantiles y/o encargos fiduciarios), garantías específicas u otros medios de respaldo.

5.- Autorizar al Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, para que, cumpliendo con la normativa vigente y aplicable sobre esta materia, solicite la inscripción de los valores a emitirse en el Catastro Público del Mercado de Valores.

6.- Disponer que las decisiones aquí adoptadas tendrán plena aplicación y vigencia para la Compañía hasta cuando todos y cada uno de los valores provenientes de la Segunda Emisión de Obligaciones de Largo Plazo aquí aprobada, hayan sido cabalmente cancelados a favor de los respectivos Obligacionistas.

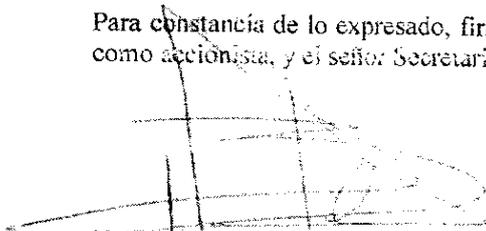
Adicionalmente la Junta General autoriza al Gerente General, o su reemplazo según los estatutos de la Compañía, a que, en nombre de la compañía **CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.**, declare expresamente que, los recursos captados mediante la presente Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, no serán destinados a la adquisición de acciones u obligaciones emitidas por integrantes de grupos financieros o económicos, compañías de seguros privados o sociedades o empresas mercantiles que estén vinculadas al Emisor. Así mismo, los recursos captados consecuencia de la colocación de los valores, tampoco serán destinados a cancelar pasivos con personas naturales o jurídicas vinculadas con el emisor, en los términos de la Ley de Mercado de Valores (actual Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y la Codificación de Resoluciones Monetarias Financieras y de Seguros (anterior Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores).

Habiéndose tratado y resuelto los puntos del Orden del Día, para los cuales se instaló esta Junta General, el señor Presidente concede un receso para la elaboración del Acta.

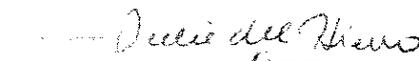
Reinstalada la sesión, se da lectura al Acta, la misma que se la aprueba por unanimidad y sin ninguna observación.

Se levanta la sesión a las 09h20.

Para constancia de lo expresado, firman el señor Presidente de la Junta en su calidad y como accionista, y el señor Secretario en su calidad y como accionista.

  
Hernán Nephtalí Molina Saldaña.  
Secretario de la Junta  
ACCIONISTA  
Gerente General

  
Fausto Gabriel Benites Santos  
Presidente de la Junta

  
Scarfyng S.A.  
ACCIONISTA  
Clara Julia del Hierro Cruz

NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL DISTRITO METROPOLITANO  
De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5º del Art. 18  
de la ley Notarial, doy fe que las copias que en ..... 2 ..... fojas  
antecedentes son iguales a los documentos presentados ante mí.

Quito, 

15 AGO 2017

Abg. María Laura Delgado Viteri  
NOTARIA

  
Notaría 21  
AV. ALVARO YAGUAPUNO 1270 QUITO

ANEXO A

MONTOS QUE DEBEN SER PROVISIONADOS POR EL FIDEICOMISO PARA PAGO (EN REPRESENTACION DEL CONSTITUYENTE) DE LOS DIVIDENDOS DE LAS OBLIGACIONES

CLASE:	A
Monto:	1.000.000
Tasa:	8,25%
Plazo:	1080 días

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Trimestre	Pago Total de Capital e Interés Trimestral	Pago de Interés	Pago de Capital	Capital Reducido	% del Capital Pagado Trimestralmente, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestralmente, Sobre Interés Total
1	98.125	20.625	77.500	922.500	7,75%	14,93%
2	96.527	19.027	77.500	845.000	7,75%	13,77%
3	94.928	17.428	77.500	767.500	7,75%	12,61%
4	93.330	15.830	77.500	690.000	7,75%	11,46%
5	96.731	14.231	82.500	607.500	8,25%	10,30%
6	95.030	12.530	82.500	525.000	8,25%	9,07%
7	93.328	10.828	82.500	442.500	8,25%	7,84%
8	91.627	9.127	82.500	360.000	8,25%	6,60%
9	97.425	7.425	90.000	270.000	9,00%	5,37%
10	95.569	5.569	90.000	180.000	9,00%	4,03%
11	93.713	3.713	90.000	90.000	9,00%	2,69%
12	91.856	1.856	90.000	-	9,00%	1,34%

TOTAL	1.138.188	138.188	1.000.000		100%	100%
-------	-----------	---------	-----------	--	------	------

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
Año	Pago Total Anual de Capital e Intereses	Pago Anual de Intereses	Pago Anual de Capital	Capital Reducido	Capital Pagado, Sobre Capital Total %
1	382.909	72.909	310.000	690.000	31,00%
2	376.716	46.716	330.000	360.000	33,00%
3	378.563	18.563	360.000	-	36,00%

TOTAL	1.138.188	138.188	1.000.000		100%
-------	-----------	---------	-----------	--	------

CLASE:	B
Monto:	3.000.000
Tasa:	9,25%
Plazo:	1800 días

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Trimestre	Pago Total de Capital e Interés Trimestral	Pago de Interés	Pago de Capital	Capital Reducido	% del Capital Pagado Trimestralmente, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestralmente, Sobre Interés Total
1	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
2	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
3	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
4	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
5	69.375	69.375	-	3.000.000	0,00%	6,94%
6	294.375	69.375	225.000	2.775.000	7,50%	6,94%
7	64.172	64.172	-	2.775.000	0,00%	6,42%
8	289.172	64.172	225.000	2.550.000	7,50%	6,42%
9	58.969	58.969	-	2.550.000	0,00%	5,90%
10	358.969	58.969	300.000	2.250.000	10,00%	5,90%
11	52.031	52.031	-	2.250.000	0,00%	5,21%
12	352.031	52.031	300.000	1.950.000	10,00%	5,21%
13	45.094	45.094	-	1.950.000	0,00%	4,51%
14	495.094	45.094	450.000	1.500.000	15,00%	4,51%
15	34.688	34.688	-	1.500.000	0,00%	3,47%
16	484.688	34.688	450.000	1.050.000	15,00%	3,47%
17	24.281	24.281	-	1.050.000	0,00%	2,43%
18	549.281	24.281	525.000	525.000	17,50%	2,43%
19	12.141	12.141	-	525.000	0,00%	1,22%
20	537.141	12.141	525.000	-	17,50%	1,22%

TOTAL	3.999.000	999.000	3.000.000		100%	100%
-------	-----------	---------	-----------	--	------	------

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
Año	Pago Total Anual de Capital e Intereses	Pago Anual de Intereses	Pago Anual de Capital	Capital Reducido	Capital Pagado, Sobre Capital Total %
1	277.500	277.500	-	3.000.000	0,00%
2	717.094	267.094	450.000	2.550.000	15,00%
3	822.000	222.000	600.000	1.950.000	20,00%
4	1.059.563	159.563	900.000	1.050.000	30,00%
5	1.122.844	72.844	1.050.000	-	35,00%

TOTAL	3.999.000	999.000	3.000.000		100%
-------	-----------	---------	-----------	--	------

CLASE:	C
Monto:	1.000.000
Tasa:	8,75%
Plazo:	1440 días

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.						
Trimestre	Pago Total de Capital e Interés Trimestral	Pago de Interés	Pago de Capital	Capital Reducido	% del Capital Pagado Trimestralmente, Sobre Capital Total	% del Interés Pagado Trimestralmente, Sobre Interés Total
1	59.375	21.875	37.500	962.500	3,75%	15,83%
2	58.555	21.055	37.500	925.000	3,75%	15,24%
3	57.734	20.234	37.500	887.500	3,75%	14,64%
4	56.914	19.414	37.500	850.000	3,75%	14,05%
5	68.594	18.594	50.000	800.000	5,00%	13,46%
6	67.500	17.500	50.000	750.000	5,00%	12,86%
7	66.406	16.406	50.000	700.000	5,00%	11,87%
8	65.313	15.313	50.000	650.000	5,00%	11,08%
9	89.219	14.219	75.000	575.000	7,50%	10,29%
10	87.578	12.578	75.000	500.000	7,50%	9,10%
11	85.938	10.938	75.000	425.000	7,50%	7,91%
12	84.297	9.297	75.000	350.000	7,50%	6,73%
13	95.156	7.656	87.500	282.500	8,75%	5,54%
14	93.242	5.742	87.500	175.000	8,75%	4,16%
15	91.328	3.828	87.500	87.500	8,75%	2,77%
16	89.414	1.914	87.500	-	8,75%	1,39%

TOTAL	1.216.583	216.583	1.000.000		100%	157%
-------	-----------	---------	-----------	--	------	------

Elaborado por: ACCIVAL

Fuente: Constructora de Diseños Productivos CONSTRUDIPRO S.A.

CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A.					
Año	Pago Total Anual de Capital e Intereses	Pago Anual de Intereses	Pago Anual de Capital	Capital Reducido	Capital Pagado, Sobre Capital Total %
1	232.578	82.578	150.000	850.000	15,00%
2	267.813	67.813	200.000	650.000	20,00%
3	347.031	47.031	300.000	350.000	30,00%
4	369.141	19.141	350.000	-	35,00%

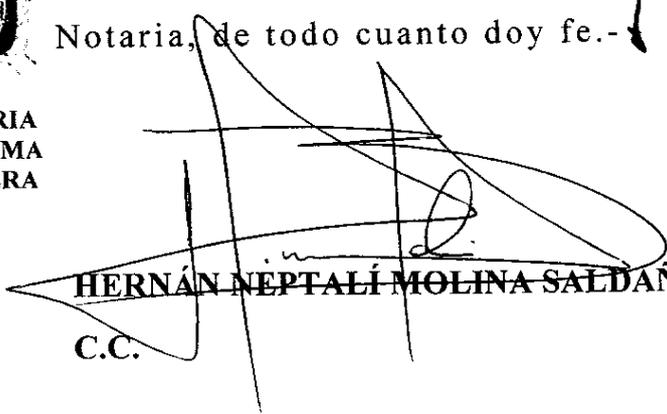
TOTAL	1.216.583	216.583	1.000.000		100%
-------	-----------	---------	-----------	--	------

# Abg. María Laura Delgado Viteri



NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

unidad de acto quedando incorporada en el protocolo de esta  
Notaria, de todo cuanto doy fe.-

  
HERNÁN NEPTALÍ MOLINA SALDAÑA  
C.C.

  
ÁLVARO MUÑOZ MIÑO  
C.C. 170593164-8

  
Notaría 21:  
Abg. María Laura Delgado Viteri

La Notaria

Abg. María Laura Delgado Viteri  
NOTARIA VIGESIMA PRIMERA CANTÓN QUITO

# Abg. María Laura Delgado Viteri



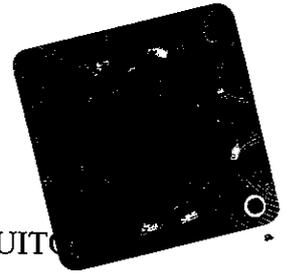
NOTARIA  
VIGESIMA  
PRIMERA

20171701021P02003

Se otorgó ante mí en fe de ello confiero esta PRIMERA COPIA CERTIFICADA, del CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS - FORTALECIMIENTO - SEGUNDA EMISION OBLIGACIONES CONSTRUDIPRO, otorgado por CONSTRUCTORA DE DISEÑOS PRODUCTIVOS CONSTRUDIPRO S.A., sellada y

firmada en Quito, quince de agosto del dos mil diecisiete.-

Notaria 21  
Abg. María Laura Delgado Viteri  
NOTARIA  
ABG. MARÍA LAURA DELGADO VITERI  
NOTARIA VIGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN QUITO



Notaría 21  
Abg. María Laura Delgado Viteri

Dir.: Av. República del Salvador N35-146 entre Suecia y Portugal, Edificio Prisma Norte,  
Oficina 81, piso 8  
Teléfono: 2460702 - 2460672- 2460668  
Email: info@notaria21-uo.com

