

Construir Futuro

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA



I Emisión de Obligaciones

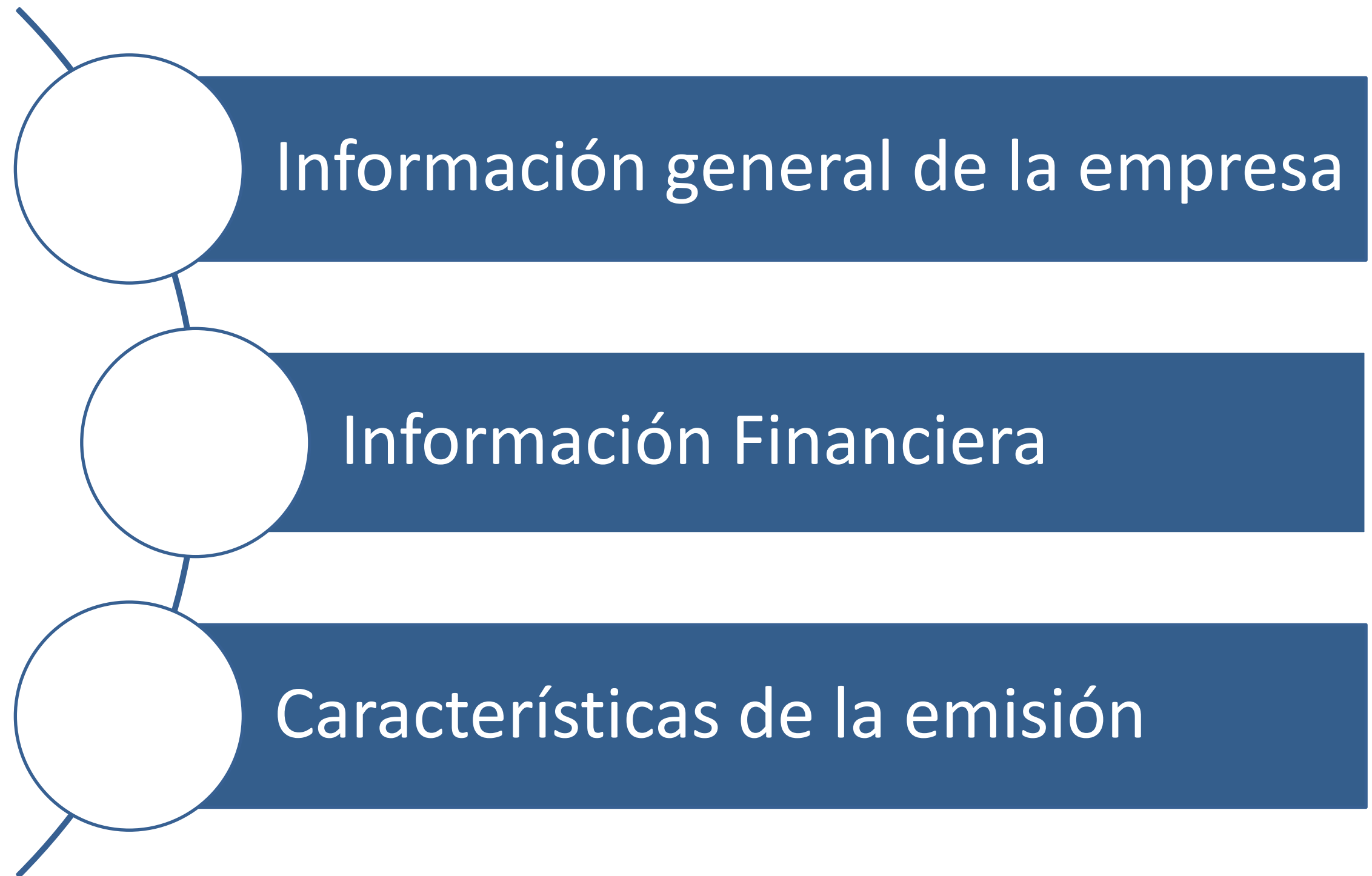
US\$ 3.7 millones



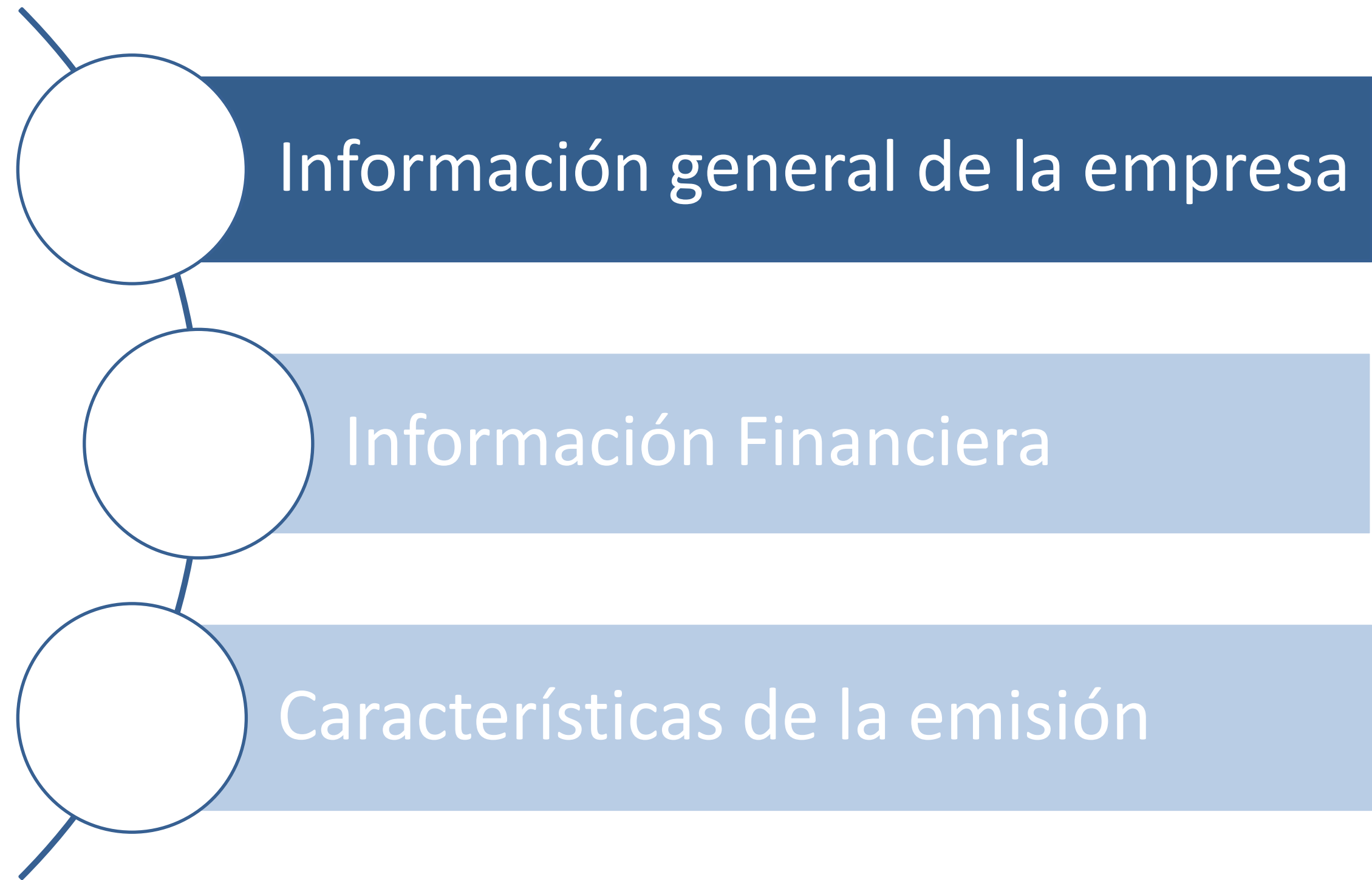
MERCAPITAL

casa de valores s.a

CONTENIDO



CONTENIDO



Antecedentes de la Compañía

CONSTRUIR FUTURO CONFUTURO SA

RUC:	1791713311001	
FECHA DE CONSTITUCION:	23 de abril de 1999	
REGISTRO MERCANTIL:	10 de noviembre de 1999	
SOCIOS:	María Gabriela Solines Alencastro	(62,50%)
	Mónica Alegría Solines Alencastro	(12,50%)
	Patricio Esteban Solines Alencastro	(12,50%)
	Antonio Daniel Solines Alencastro	(12,50%)
REPRESENTANTE LEGAL:	Ing. Patricio Solines Lcdo. Patricio Boada	(Presidente Ejecutivo) (Gerente General)
PATRIMONIO:	USD 2.644.000	



Antecedentes de la Compañía

- Con 23 años de trayectoria, la empresa se especializa en la planificación, investigación y desarrollo de proyectos de construcción inmobiliaria, orientados para ser adquiridos por personas dentro de la clase media con posibilidad de adquirir una vivienda propia.
- Su principal actividad es la construcción de todo tipo de edificios residenciales que cumplan con los principios de sostenibilidad económica, social y ambiental.
- Las líneas de negocio se distribuyen principalmente en:
 - Vivienda de Interés Social (VIS): Viviendas desde \$24.463 hasta \$75.505,50.
 - Vivienda de Interés Público (VIP): Viviendas desde \$75.505,50 hasta \$97.078,50.



Principales Logros	
Más de 2.800 casas de viviendas	Vías para condominios
Más de 860 departamentos construidos	Carreteras
Redes de alcantarillado para aguas servidas	Reservorios para agua
Redes de distribución para aguas servidas	Urbanización

ConstruirFuturo 

**PROYECTOS
ENTREGADOS**



Proyectos 100% vendidos

Proyecto	N ° unidades	Metros de construcción	Monto del proyecto	Año de ejecución
Para la Fuerza Aérea Ecuatoriana - Salinas - Guayas	28 departamentos	3.000 m2	USD 500.000	1997 - 1998
Torres Constelación	40 departamentos	3.850 m2	USD 800.000	1998 - 1999
Casales Córcega	14 casas	1.750 m2	USD 500.000	1998 - 2000
Plaza Arboleda	172 casas	7.500 m2	USD 907.000	2000
Nuestro Hogar	62 casas	2.800 m2	USD 420.000	1999 - 2001
Casales Alegría	43 casas	5.000 m2	USD 2.282.500	1999 - 2002
Casales Gabriela	463 departamentos	35.600 m2	USD 12.635.000	1998 - 2003
Altos de Guamaní	131 casas	7.900 m2	USD 950.000	2001 - 2003
Balcones El Recreo	48 casas	3.600 m2	USD 540.000	2003
Casales Buenaventura	778 casas	70.000 m2	USD 22.820.000	2003 - 2008
Guayanay 1	164 casas 20 locales	10.800 m2	USD 7.420.000	2005 - 2008
Jardines del Chamizal	90 casas	10.600 m2	USD 4.240.000	2005 - 2008
Bosques del Chamizal	86 casas	10.152 m2	USD 4.450.000	2007 - 2011
Conjunto Girona	32 departamentos	4.300 m2	USD 1.420.000	2009 - 2011
Guayanay 2	194 casas 20 locales	12.600 m2	USD 9.540.000	2008 - 2014
Conjunto Sinaí	59 casas 36 departamentos	6.462 m2	USD 3.860.000	2010 - 2015
Conjunto Portal del Chamizal	126 casas	10.648 m2	USD 7.228.000	2010 - 2016
Conjunto Victoria	158 casas y departamentos 20 oficinas y locales	13.884 m2	USD 8.420.000	2015 - 2018
Prados del Chamizal	123 casas 10 oficinas 13 locales	11.899 m2	USD 8.730.900	2016 - 2020
Ávila de Carretas	56 departamentos	4.800 m2	USD 3.975.440	2019 - 2022
Mirador del Chamizal	95 casas	8.290 m2	USD 6.649.050	2019 - 2022
TOTAL	3.081 unidades		USD 108.287.903	

- A la fecha, se han entregado 21 proyectos, es decir, 3.081 unidades valoradas por un monto total de USD 108,2 millones.

ConstruirFuturo 

**FUTUROS
PROYECTOS**



PASEOS DEL CHAMIZAL

- ✧ 56 casas de 79m² y 25 casas de 106m² con un valor de venta de
- ✧ US\$ 74.990,00 y US\$ 97.000,00
- ✧ Sistema constructivo de paredes portantes de hormigón armado
- ✧ Metros de construcción: 7.100 m²
- ✧ Año de ejecución: 2022 - 2024
- ✧ Monto del Proyecto: US\$ 6.624.000,00

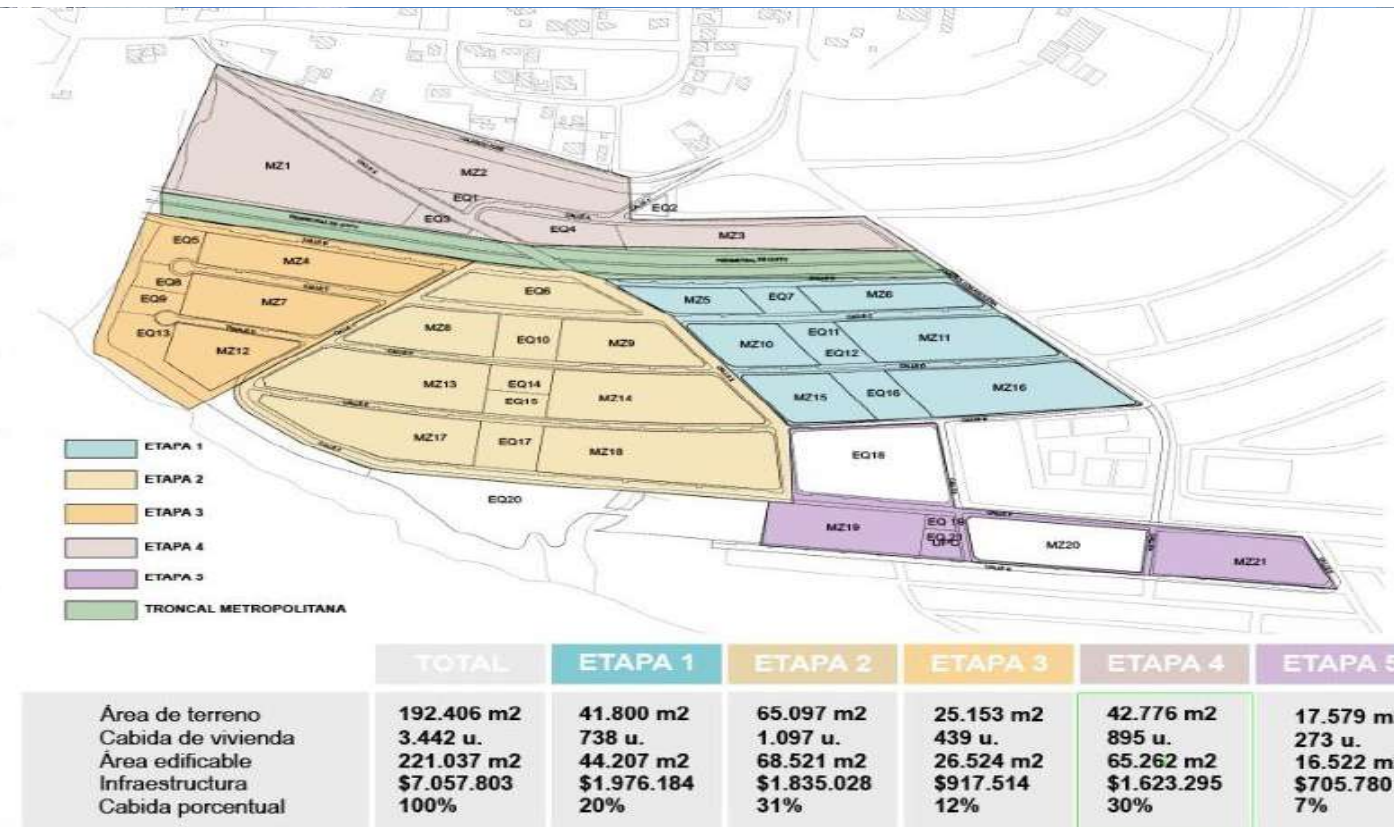
BALCONES DEL CHAMIZAL

- ✧ 258 departamentos de 60m² con un valor de venta de US\$ 49.900,00
- ✧ Vivienda de interés social configurada en bloques de departamentos
- ✧ Sistema constructivo de paredes portantes de hormigón armado
- ✧ Metros de construcción: 13.400 m²
- ✧ Año de ejecución: 2022-2024
- ✧ Monto del Proyecto: US\$ 12.874.200,00

TERRAZAS DEL CHAMIZAL

- ✧ 210 departamentos de 70m² con un valor de venta de US\$ 59.900,00
- ✧ Vivienda de interés social configurada en bloques de departamentos
- ✧ Sistema constructivo de paredes portantes de hormigón armado
- ✧ Metros de construcción: 14.700 m²
- ✧ Año de ejecución: 2022-2024
- ✧ Monto del Proyecto: US\$ 12.579.000,00

CONJUNTO HABITACIONAL MASTODONTES



- ✦ Participación con varias constructoras y con Empresa Pública Casa para todos del Gobierno del Ecuador
- ✦ Proyecto valorado en US\$ 206.520.000,00
- ✦ Monto del Proyecto: Pendiente en adjudicación
- ✦ 3.442 viviendas de interés social configuradas en 19 manzanas
- ✦ Sistema constructivo de paredes portantes de hormigón armado
- ✦ Metros de construcción: 192.405 m2
- ✦ Año de ejecución: 2022 – 2032

Certificaciones y Reconocimientos



Galardón en categoría «Construcción Sostenible» de Banco Pichincha (diciembre, 2021)



Puesto N° 1 Promotora Inmobiliaria:
con más Casas entregadas en la Sierra.
Puesto N° 3 Promotora Inmobiliaria:
con más Departamentos entregadas en la Sierra.
Puesto N° 1 Promotora Inmobiliaria:
con más unidades entregadas en la Región Sierra.

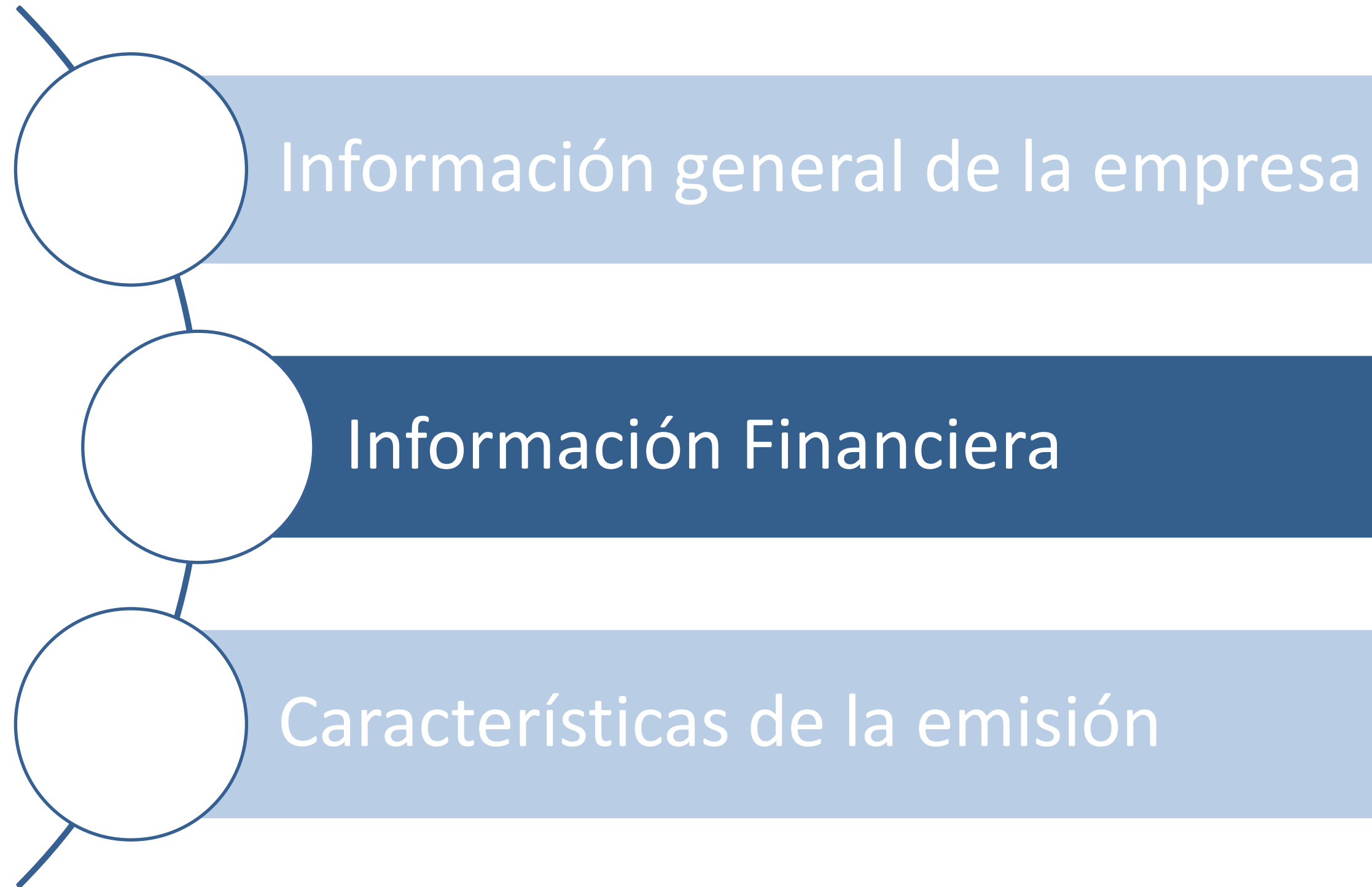
Entrega Primeras Viviendas **Mirador del Chamizal**



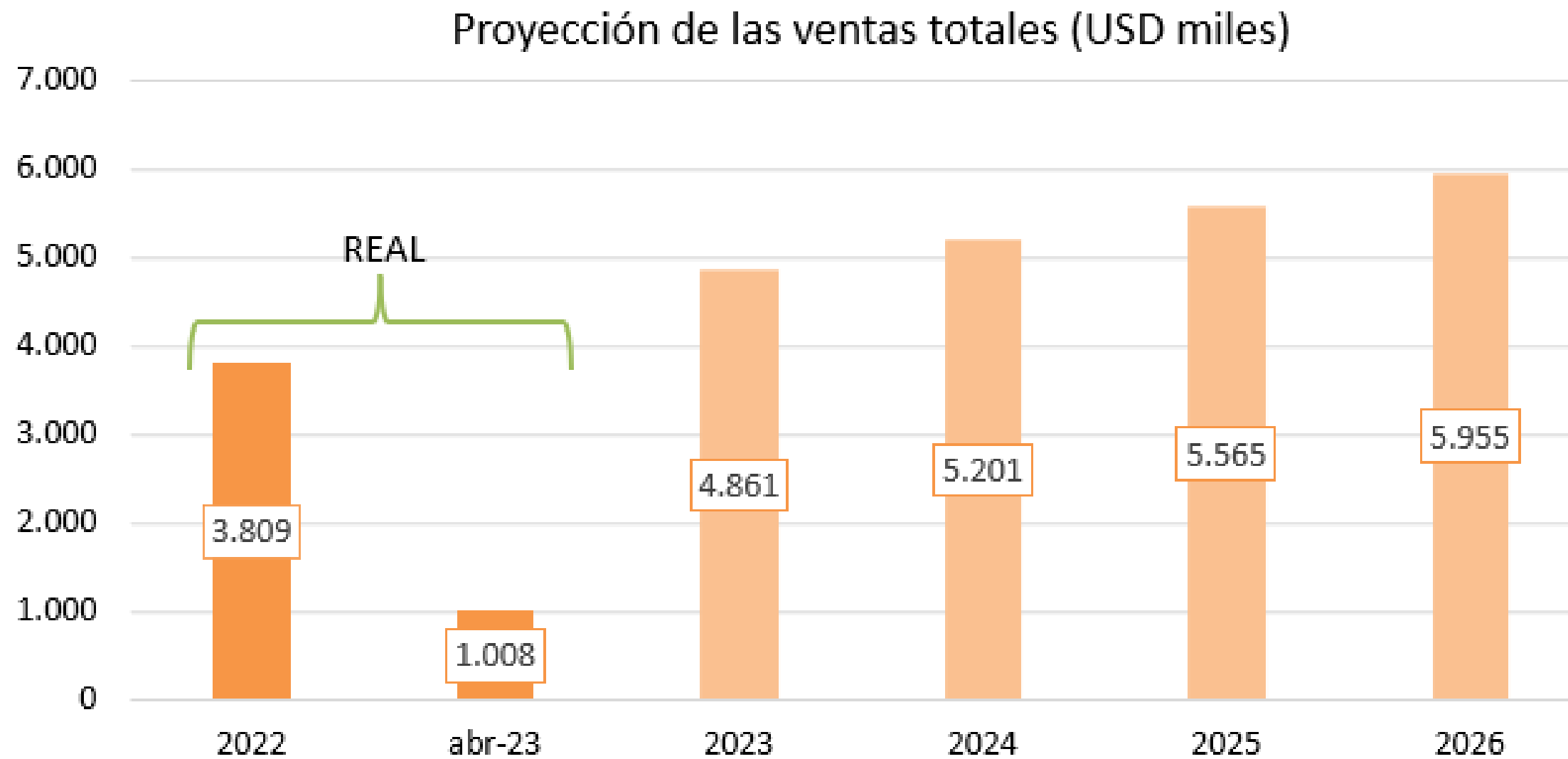
Proyecto insignia dentro del programa "Casa para todos" (enero, 2020)



CONTENIDO



Ventas por Proyecto



Fuente: CONSTRUIR FUTURO / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

- Las ventas de Construir Futuro alcanzaron los USD 3,8 millones en 2022, donde la mayor parte se originó del proyecto “Granada” con USD 2,5 millones.
- Para los próximos años se espera un crecimiento en las ventas, debido a la ejecución de nuevos proyectos.



Ventas por Proyecto: Proyecciones 2023-2024

2023 (EN MILES DE USD)										
PROYECTOS	ENE - ABR	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
GRANADA	\$ 2.604	\$ 108	\$ 108	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 1.188
PASEOS		\$ 67	\$ 67	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 941
BALCONES DEL CHAMIZAL								\$ 46	\$ 82	\$ 128
TERRAZAS DEL CHAMIZAL										
GRANADA II										
OTROS										
	\$ 2.604	\$ 175	\$ 175	\$ 296	\$ 296	\$ 296	\$ 296	\$ 342	\$ 378	\$ 4.861

REAL
PROYECTADO

2024 (EN MILES DE USD)													
PROYECTOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
GRANADA	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162	\$ 162						\$ 1.134
PASEOS	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 134	\$ 202	\$ 202	\$ 202	\$ 202	\$ 202	\$ 202	\$ 2.016
BALCONES DEL CHAMIZAL	\$ 82	\$ 82	\$ 82	\$ 92	\$ 92	\$ 92	\$ 92	\$ 92	\$ 137	\$ 137	\$ 137	\$ 137	\$ 1.254
TERRAZAS DEL CHAMIZAL						\$ 51	\$ 51	\$ 51	\$ 69	\$ 102	\$ 154	\$ 154	\$ 632
GRANADA II										\$ 55	\$ 55	\$ 55	\$ 165
	\$ 378	\$ 378	\$ 378	\$ 388	\$ 388	\$ 439	\$ 506	\$ 344	\$ 408	\$ 441	\$ 493	\$ 493	\$ 5.201

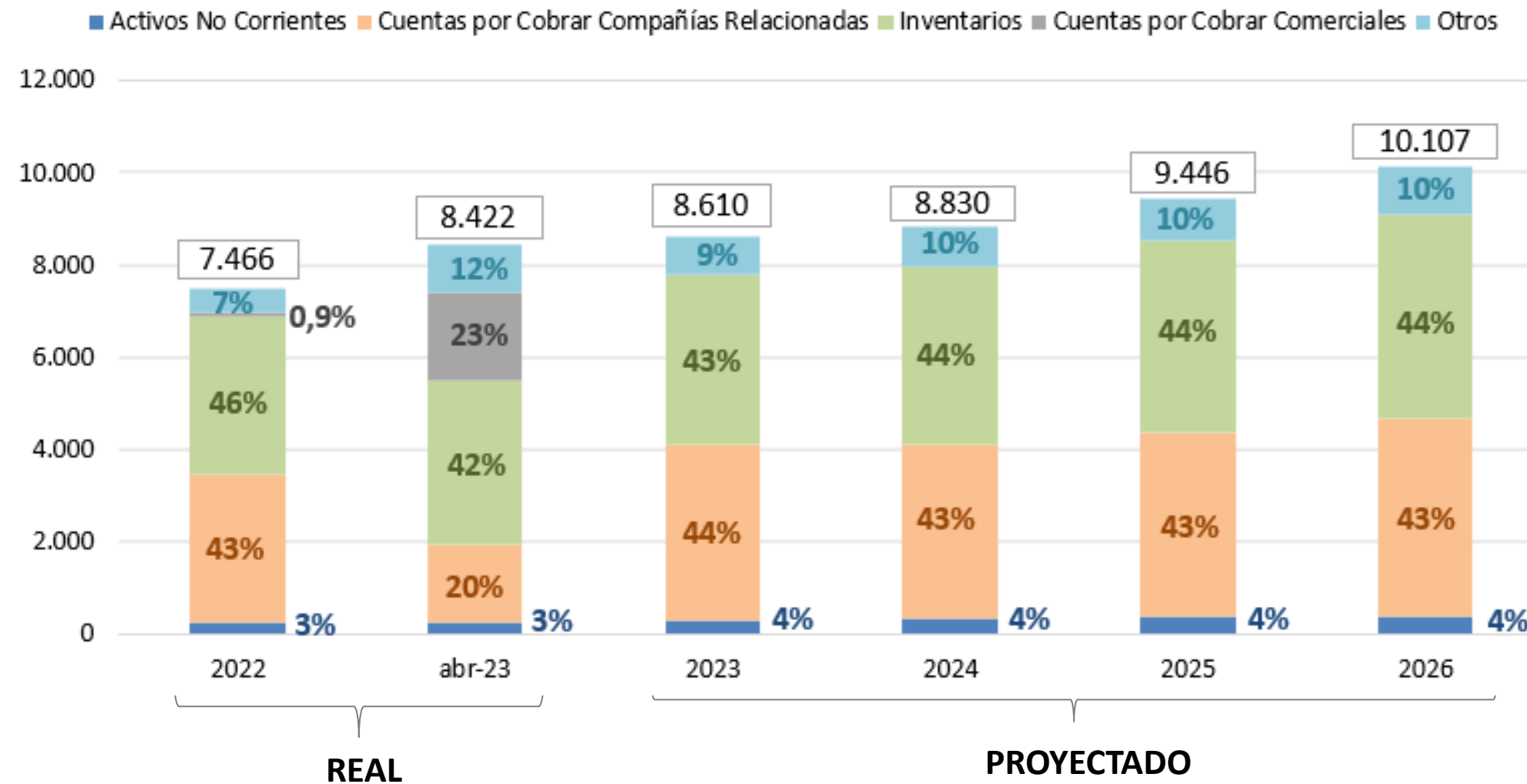
Fuente: CONSTRUIR FUTURO / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

- A continuación, se puede observar las ventas proyectadas para los últimos ocho meses del año 2023, con lo cual se esperan ingresos totales por USD 4,86 millones y USD 5,20 millones para el año 2024.
- Las ventas proyectadas de la compañía estarán compuestas principalmente por cinco proyectos.

Activos

- La estructura del activo de la empresa durante el periodo analizado está compuesta principalmente por activos corrientes. Dentro de estos activos, los más importantes son Cuentas por Cobrar Relacionadas e inventarios.
- Las Cuentas por cobrar Relacionadas son con las promotoras del mismo grupo empresarial que se encargan de las ventas al público en general.

Proyección del activo (USD miles)

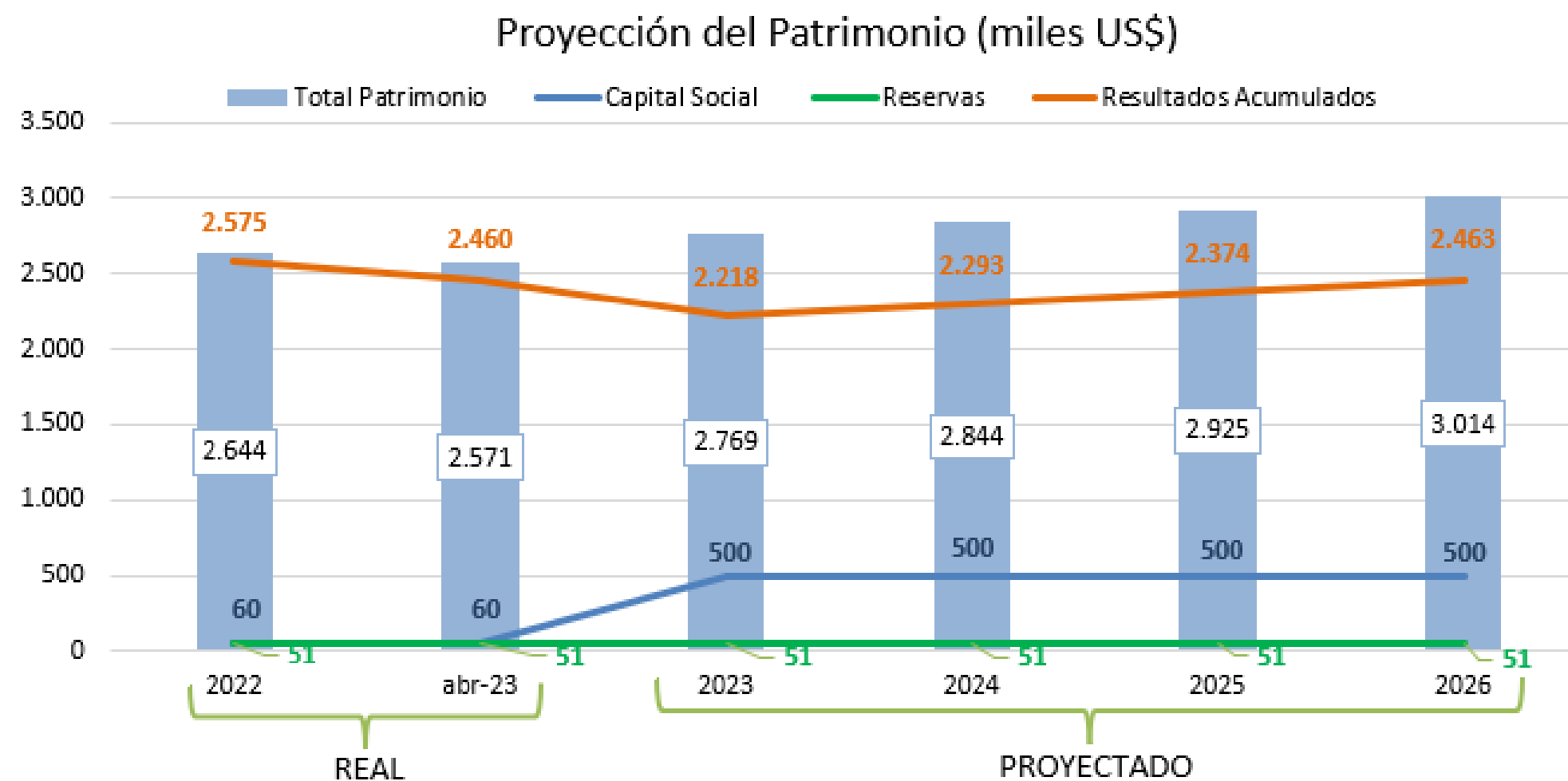
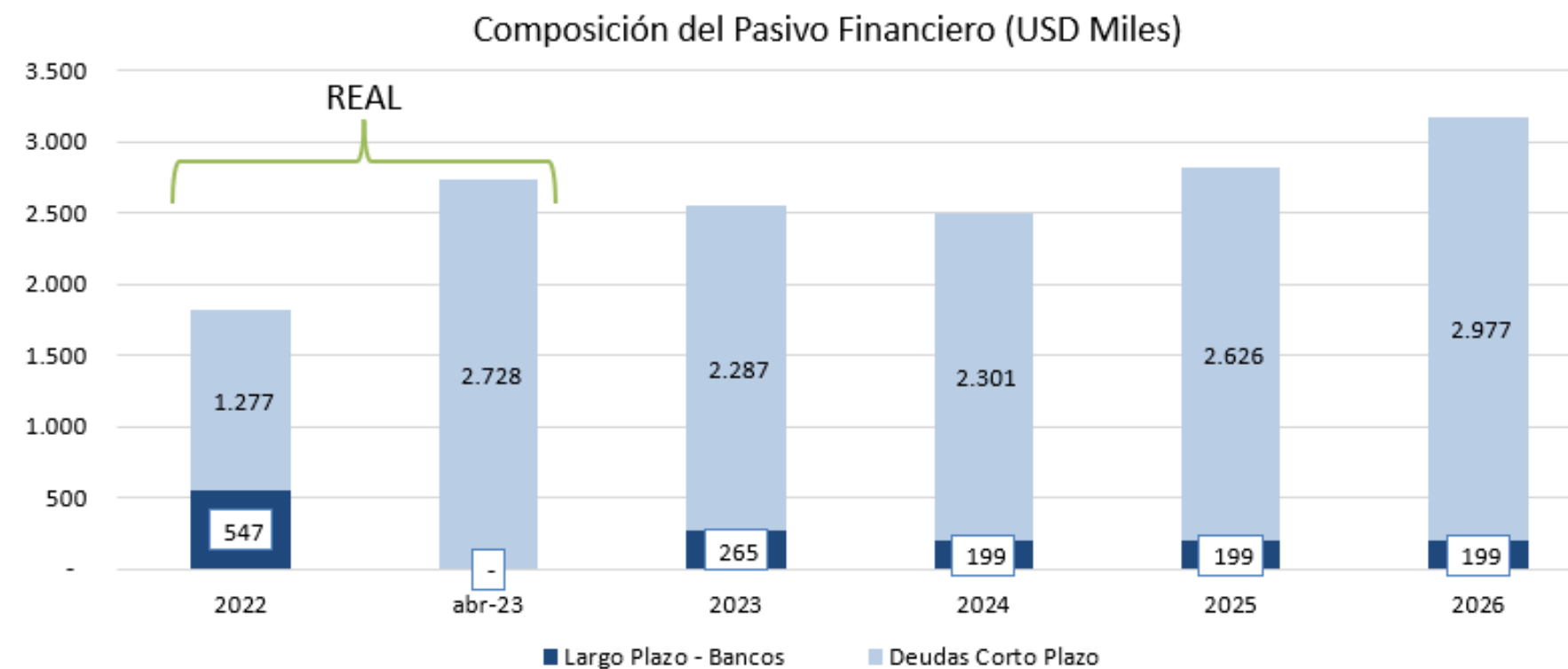


Fuente: CONSTRUIR FUTURO / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.



Pasivos y Patrimonio

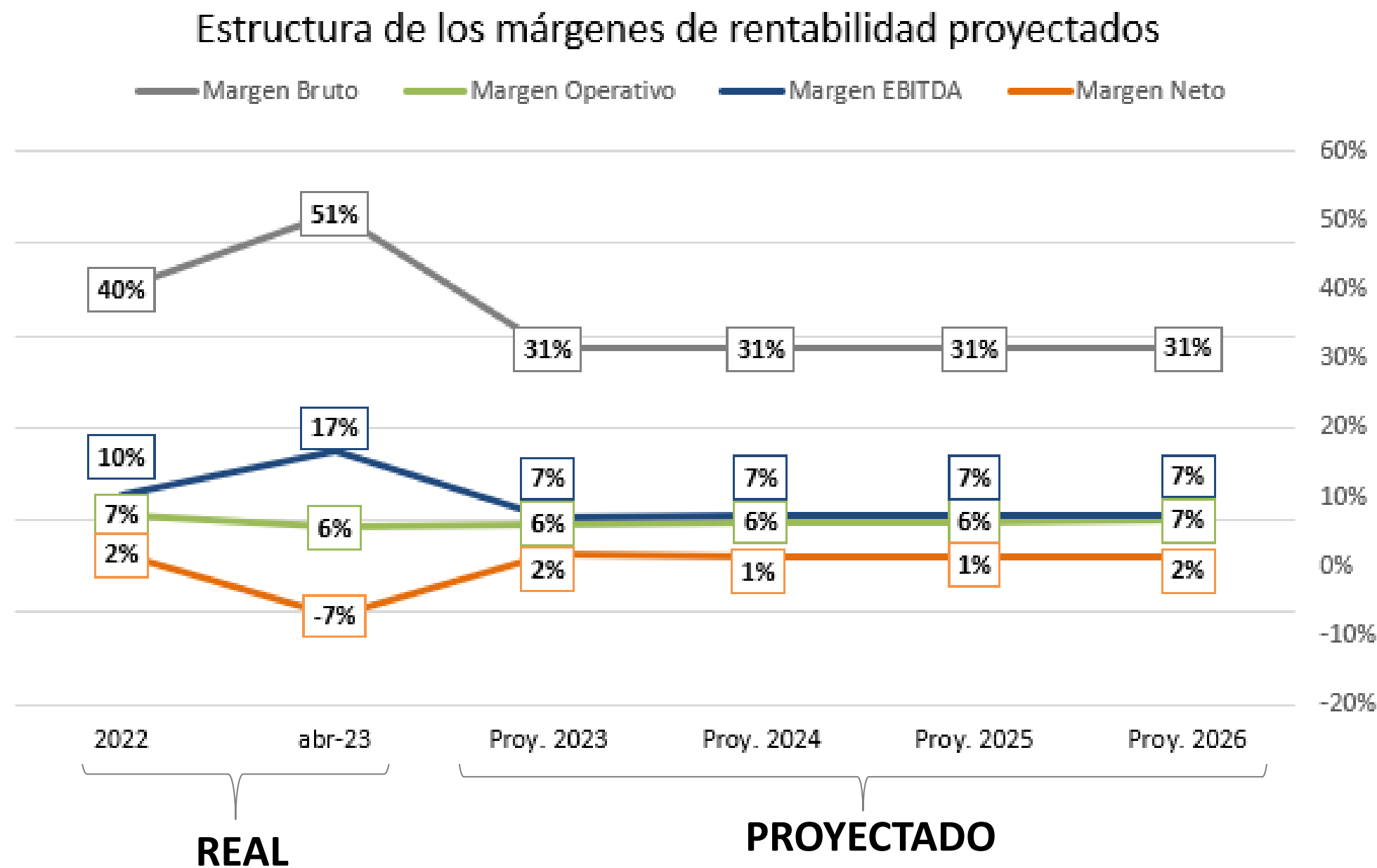
- Las obligaciones financieras son las cuentas más representativas del pasivo de Construir Futuro, y, por tanto, son la mayor fuente de fondeo de la compañía.
- Se prevé un crecimiento de los pasivos financieros, principalmente la deuda a corto plazo.



- El Patrimonio de la compañía muestra un crecimiento para los próximos años derivado del aumento del capital social.

Fuente: CONSTRUIR FUTURO / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

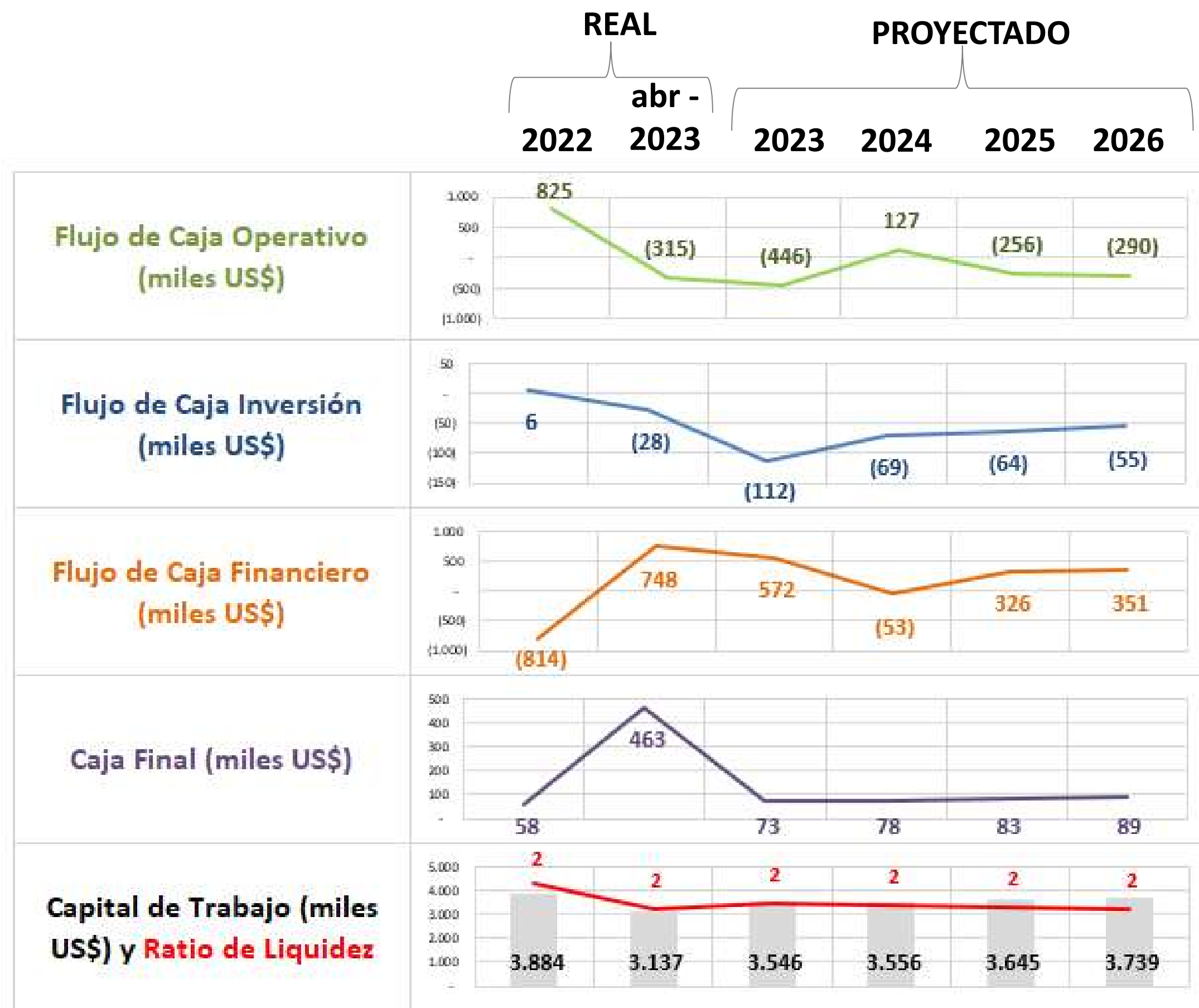
Resultados esperados



- En abril 2023 se evidenció una mejora en el margen bruto y EBITDA, sin embargo, el margen neto y operacional disminuyen debido a la espera del inicio del proyecto “Paseos”.
- Para los siguientes años se prevé que los márgenes se mantengan en niveles similares a los históricos, conservando su eficiencia y una adecuada gestión operativa.



Manejo del flujo de caja

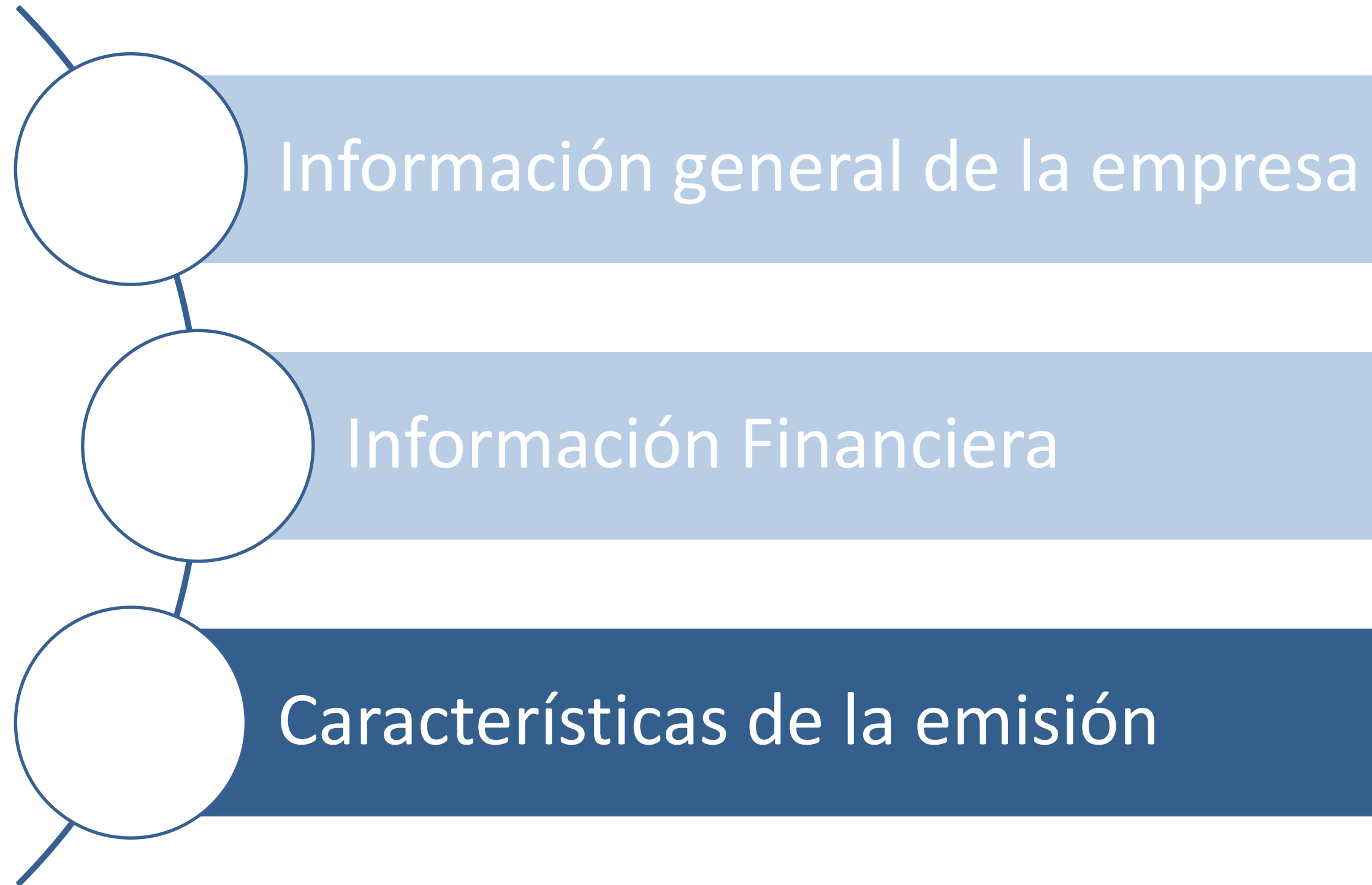


- La compañía mantiene un correcto uso de los recursos, lo que permite aliviar la presión sobre el pasivo, alcanzar un mejor capital de trabajo y por ende ratios de liquidez al alza.

Fuente: CONSTRUIR FUTURO / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.



CONTENIDO



Características y Participantes

- **Monto de la emisión: US\$ 3.700.000**

Clases	A	B	C	D
Plazos (días)	720	390	390	540
Rendimiento	8,00%	10,00%	10,00%	10,50%

* El monto de cada clase se destinará según la demanda del mercado.

Participantes

Estructurador y Colocador	Mercapital Casa de Valores S.A.
Rep. Obligacionistas	Avalconsulting Cía. Ltda.
Calificadora de Riesgos	Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
Calificación	AAA-
Agente Pagador	DECEVALE
Destino de los recursos	100% Capital de Trabajo



Resguardos

NORMATIVOS

1. 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. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora.
3. Mantener durante la vigencia de la emisión la relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO

1. El Emisor se compromete a mantener semestralmente un indicador de Pasivo Total / Patrimonio menor o igual a 3,15 veces a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores.

COMPROMISOS ADICIONALES

1. No repartir dividendos hasta que no se realice el aumento de capital, conforme aprobación de la Junta de Accionistas respectiva, por un monto de US \$ 500.000 durante la vigencia de la I emisión Obligaciones de Largo Plazo.



Garantía General y Específica

- Se ha determinado una **garantía específica** para respaldar la totalidad de los activos no gravados del emisor, la cual consiste en la constitución de una hipoteca abierta en favor del Representante de Obligacionistas.
- Esta hipoteca consta de un inmueble denominado Hacienda Tanlahua con una superficie de 259,79 hectáreas, ubicado en la parroquia San Antonio de Pichincha, Vía Tanlahua – Perucho, lote número 8, aproximadamente a 10km del centro de Perucho, Cantón Quito.
- De acuerdo al **avalúo comercial** realizado por Placege Cía. Ltda. el 30 de septiembre del 2022, se obtuvo una valoración de la garantía **por USD 5.345 millones**.

INMUEBLES	AREAS (m ²)	COSTO/M ²	COSTO TOTAL
TERRENO	2597900,00	\$ 2,29	\$ 5.939.121,68
RESUMEN TOTAL DE VALORACION			5.939.121,68
VALOR DE OPORTUNIDAD		10%	\$ 5.345.209,51

- Esta garantía hipotecaria sólo será levantada cuando hayan sido canceladas todas las obligaciones contraídas por la empresa.



Construir Futuro

23 AÑOS



MERCAPITAL

casa de valores s.a

¡Mercapital, conectándolo a las oportunidades!



MERCAPITAL

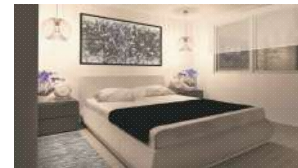
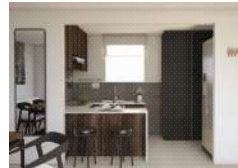
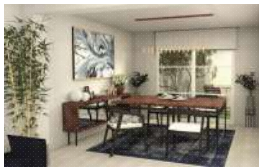
casa de valores s.a

www.mercapital.ec

Síguenos:



Whymper N27-70 y Orellana – Edificio Sassari – Piso 2 – Oficina 2A – Quito, Ecuador
Teléfonos: (593) 3 932 510



FODA

FORTALEZAS

- 23 años de trayectoria en el sector de la construcción a nivel nacional.
- Procesos formales para la entrega de la unidad.
- Mayor participación de mercado.
- Buen gobierno corporativo.
- Equipo gerencial de alta calidad.
- Departamento técnico altamente capacitado.

OPORTUNIDADES

- Crecimiento de liquidez del sistema financiero y créditos.
- Se estima un incremento del 2.9% en el sector de la construcción.

DEBILIDADES

- Fuentes de financiamiento para nuevos proyectos.

AMENAZAS

- Incertidumbre política y económica que afecta la desaceleración de las ventas.
- Incrementos de precios de materias primas.
- Crecimiento de la competencia.

Galardón en Construcción Sostenible por Banco Pichincha. Esto en cuanto a su alto compromiso con la eficiencia de los recursos naturales y la protección del medio ambiente



Amplio portafolio de proyectos como: Prados del Chamizal, Conjunto Victoria, Portal del Chamizal, Sinai, Girona, Bosques del Chamizal, Jardines del Chamizal, Casales Gabriela, entre otros.

Información Legal y Administrativa

Fecha de constitución:	23 de abril de 1999
RUC:	1790030008001
CIU Oper. principal:	F4100 CONSTRUCCIÓN DE TODO TIPO DE EDIFICIOS RESIDENCIALES; CASAS FAMILIARES INDIVIDUALES, EDIFICIOS MULTIFAMILIARES
Objeto Social:	COMPRAVENTA CONSTRUCCIÓN PROMOCIÓN COMERCIO DE BIENES INMUEBLES
Representante Legal	Jaime Patricio Solines Coronel

Composición Accionaria			
NOMBRE	NACIONALIDAD	CAPITAL USD	%
SOLINES ALENCASTRO ANTONIO DANIEL	ECUADOR	7.500	12,50%
SOLINES ALENCASTRO MARÍA GABRIELA	ECUADOR	37.500	62,50%
SOLINES ALENCASTRO MÓNICA ALEGRÍA	ECUADOR	7.500	12,50%
SOLINES ALENCASTRO PATRICIO ESTEBAN	ECUADOR	7.500	12,50%
Total		\$ 60.000	100%

Estatus de la Compañía (jun-23)			
Activa	Cumplimiento IESS	Cumplimiento SRI	CCO
SI	SI	SI	SI



¿Por qué Invertir en **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO?**

- Las líneas de negocio se distribuyen principalmente en: Vivienda de Interés Social (VIS), Vivienda de Interés Público (VIP).
- Políticas Ambientales: Planificación y diseños orientados a la reducción de residuos, manejo responsable de residuos, método constructivo de baja emisión y re implantación de especies nativas en áreas verdes.
- Redes de alcantarillado para aguas servidas y redes de distribución de agua potable.
- Más de 2.800 viviendas y 860 departamentos construidos.

Información General del Emisor:

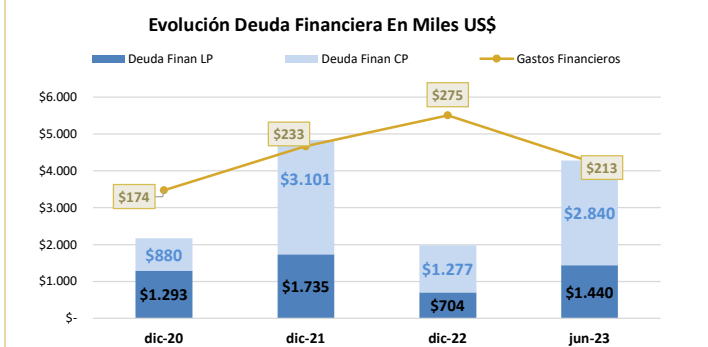
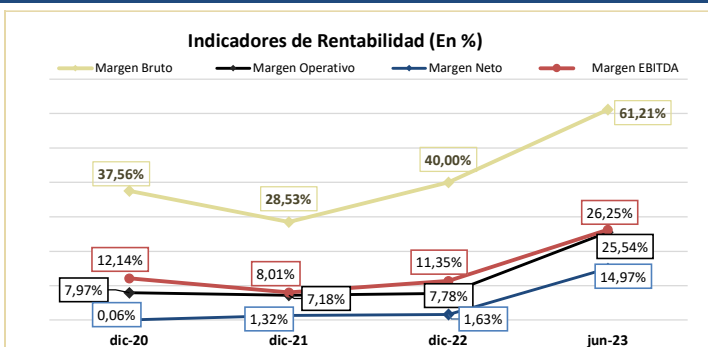
Fecha de constitución:	23 de abril de 1999	(24 años de existencia)		Principales Productos:	Victoria, Mirador del Chamizal, Ávila de Carretas, Paseos del Chamizal y Terrazas del Chamizal	
RUC:	1791713311001	N° Emple.	85	Líneas de negocio:	Vivienda de Interés social (VIS) y vivienda de interés público (VIP)	
CIU Oper. principal:	F4100	CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS.			Competencia principal:	ConstruEcuador, Ferromobiliaria, PMJ Arquitectos
Objeto Social:	COMPRAVENTA CONSTRUCCIÓN PROMOCIÓN COMERCIO DE BIENES INMUEBLES					
CCO:	SI HA CUMPLIDO					
N° Proyectos entregados:	21 proyectos (3.081 unidades)					
Capacidad de producción:	na					
Market Share:	na					

Características de la Emisión

Emisor	CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO				Objeto de la emisión:	100% para capital de trabajo	
Monto Emisión (miles US\$):	Hasta 3'700	Hasta 3'700	Hasta 3'700	Hasta 3'700	Calificadora / Calificación:	Global Ratings / AAA-	
Plazo de la Emisión:	720 Días	390 Días	390 Días	540 Días	F. Comité:	14/04/23	
Rendimiento	8,00%	10,00%	10,00%	10,50%	Calificación vigente:	AAA-	
Amortización de Capital:	Trimestral + 1 año de gracia	Al vencimiento	Al vencimiento	Trimestral	Estructurador/Colocador:	Mercapital Casa de Valores	
Pago de intereses:	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Trimestral	Rep. Obligacionistas:	Avalconsulting	
Tipo de Emisión:	I Emisión de Obligaciones					Garantía:	General y Específica
Resguardos adicionales:	Hipoteca abierta a favor del Representante de Obligacionistas sobre un inmueble valorado en USD 5,3 millones.					Agente Pagador:	Decevale
Fecha de Revisión:	14/04/23						

Información Financiera

Balance General	dic-20	dic-21	dic-22	jun-23
Miles de US\$	NIIF	NIIF	NIIF	Internos
Efectivo y equivalentes	\$68	\$63	\$58	\$74
CxC Comerciales	\$45	\$2.822	\$67	\$3.634
CxC Relacionadas	\$4.136	\$1.360	\$3.193	\$1.814
Inventarios	\$1.049	\$3.349	\$3.434	\$3.521
Gastos anticipados	\$1.766	\$141	\$195	\$494
Otros activos corrientes	\$98	\$395	\$260	\$192
Activo Corriente	\$7.161	\$8.131	\$7.206	\$9.730
Activo fijo	\$357	\$197	\$253	\$255
Propiedades de Inversión	\$0	\$0	\$0	\$0
Inversiones en acciones	\$0	\$0	\$0	\$0
Intangibles	\$0	\$0	\$7	\$0
Otras CxC largo plazo	\$43	\$0	\$0	\$0
Activo Largo Plazo	\$400	\$197	\$260	\$255
Total Activos	\$7.561	\$8.327	\$7.466	\$9.985
Obligaciones Financieras	\$880	\$3.101	\$1.249	\$2.062
Emisiones propias CP y PC	\$0	\$0	\$27	\$778
Proveedores	\$393	\$183	\$88	\$119
Proveedores Relacionados	\$1.334	\$22	\$1.660	\$53
Otras CxP	\$473	\$0	\$298	\$1.785
Pasivo Corriente	\$3.080	\$3.306	\$3.323	\$4.797
Obligaciones Financieras	\$1.293	\$1.735	\$547	\$684
Emisiones propias LP	\$0	\$0	\$156	\$755
Otras CxP largo plazo	\$648	\$687	\$796	\$803
Pasivo no corriente	\$1.940	\$2.421	\$1.499	\$2.243
Total Pasivos	\$5.021	\$5.727	\$4.822	\$7.039
Capital Social	\$60	\$60	\$60	\$60
Resultados Acumulados	\$2.419	\$2.479	\$2.533	\$2.835
Reservas, aportes y otros	\$62	\$62	\$51	\$51
Total Patrimonio	\$2.541	\$2.601	\$2.644	\$2.946



Miles de US\$	dic-20	dic-21	dic-22	jun-23
Pérdidas y Ganancias	NIIF	NIIF	NIIF	Internos
Ventas	\$2.552	\$4.562	\$3.809	\$2.014
Costo de Ventas	\$1.594	\$3.261	\$2.285	\$781
% sobre Ventas	62,44%	71,47%	60,00%	38,79%
Utilidad Bruta	\$959	\$1.302	\$1.524	\$1.233
Margen Bruto	37,56%	28,53%	40,00%	61,21%
Gastos de Venta	\$0	\$0	\$66	\$0
Gasto Administrativo	\$755	\$974	\$1.161	\$718
Gastos Operativos	\$755	\$974	\$1.227	\$718
% de Ventas	29,59%	21,35%	32,22%	35,67%
Utilidad Operativa	\$204	\$328	\$296	\$514
Margen Operativo	7,97%	7,18%	7,78%	25,54%
Gastos Financieros	(\$174)	(\$233)	(\$275)	(\$213)
% de Ventas	6,81%	5,11%	7,23%	10,57%
Otros Gastos / Ingresos	(\$4)	(\$14)	\$65	\$0
Impuesto a la Renta	\$24	\$20	\$24	\$0
Utilidad Neta	\$1	\$60	\$62	\$302
Margen Neto	0,06%	1,32%	1,63%	14,97%
EBITDA (Anualizado)	\$310	\$365	\$432	\$1.057
Margen EBITDA	12,14%	8,01%	11,35%	26,25%

Indicadores Financieros	dic-20	dic-21	dic-22	jun-23
Indicadores de liquidez				
Razón Corriente	2,32	2,46	2,17	2,03
Prueba Ácida	1,98	1,45	1,14	1,29
Indicadores de endeudamiento				
Pasivo/Activo	0,66	0,69	0,65	0,70
Pasivo/Patrimonio	1,98	2,20	1,82	2,39
Pas. Finan. Neto. Cte./ EBITDA	2,62	8,31	2,82	2,62
Pas.Finan. Neto/EBITDA	6,79	13,06	4,44	3,98
Apalancamiento Financiero	1,45	2,25	1,22	2,64
Indicadores de Rendimiento				
EBITDA/ Ingresos Operacionales	12,1%	8,0%	11,4%	52,5%
ROE (Anualizado)	0,1%	2,3%	2,3%	20,5%
ROA (Anualizado)	0,0%	0,7%	0,8%	6,0%
Indicadores de Gestión				
TACC Ventas	16,43%			
TACC Costo de Ventas	-0,65%			
Egresos/ Ingresos	36%	27%	39%	46%
Días de cartera	590	330	308	487
Días de Inventario	237	370	541	811
Días de Proveedores	89	20	14	27
Ciclo de conversión	738	680	835	1271
Flujo Operativo	-\$1.170	-\$2.706	\$0	-\$2.251
Flujo Final de Caja	\$68	\$63	\$58	\$74

CONSTRUIR FUTURO

QUITO

Estado de Situación Financiera

Fecha: 12/7/2023

del 01/01/2023 al 30/06/2023

1 ACTIVO	9,985,317.72
11 ACTIVO CORRIENTE	9,730,155.86
111 Efectivo y equivalentes al efec	74,361.06
1111 Efectivo y equivalentes al efec	74,361.06
111101 Cajas	3,395.54
111102 Bancos	70,965.52
112 Activos Financieros	5,448,749.19
1121 Activos Financieros	1,814,458.87
112101 Cuentas por Cobrar Proyectos	1,814,458.87
1122 OTRAS CTAS X COBRAR	3,634,290.32
112202 Otras Cuentas por Cobrar Empleados	8,655.12
112203 Cuentas por Cobrar clientes	3,625,635.20
113 Inventarios	3,520,780.70
1131 Inventarios	3,520,780.70
113101 Bodegas de proyectos	34,213.73
113102 Inmuebles Terminados	30,000.00
113103 Inmuebles obras en Construcción	727,707.11
113104 Inmuebles Terminados P Victoria	125,005.17
113105 Inventario Terrenos	2,420,172.86
113106 Inventario Presur	183,681.83
114 otros activos	0.00
1141 Activos por derecho de uso	0.00
114101 Oficinas administrativas	0.00
115 Obras en proceso	0.00
1151 Proyecto Victoria en Proceso	0.00

116 Servicios y otros pagos antici	686,264.91
1161 Servicios y otros pagos antici	494,049.59
116102 Anticipos a Proveedores	361,034.12
116103 Fondos en Garantía	133,015.47
1162 Activos por Impuestos corrien	192,215.32
116201 Crédito tributario favor empresa IVA	192,215.32
116202 Crédito Tributario favor empresa IR	0.00
116203 Anticipo Impuesto a la renta	0.00
116204 Activos no corrientes mantenidos para la	0.00
116205 Otros Activos Corrientes	0.00
12 ACTIVO NO CORRIENTE	255,161.86
121 ACTIVO NO CORRIENTE	255,161.86
1212 ACTIVOS FIJOS	255,161.86
121201 Activos fijos depreciables	883,389.90
121203 Depreciación Acumulada	-628,228.04
2 PASIVOS	-7,039,467.06
21 PASIVO CORRIENTE	-4,796,693.95
211 PASIVO CORRIENTE	-4,796,693.95
2111 Exigible	-4,481,978.50
211101 Obligaciones Bancarias	-2,839,731.98
211102 Proveedores	-118,708.20
211103 Anticipos	-1,479,200.65
211104 Otros por Pagar	-24,665.00
211105 Devoluciones	-19,672.67
211106 Pasivos por arrendamientos	0.00
2112 Realizable	-261,296.59
211201 Garantías por pagar subcontratistas	-56,922.15
211202 Jornales por pagar	-13,659.30
211203 Sueldos y Honorarios por pagar	-33,461.52

211204 Obligaciones IESS	-23,808.68
211205 Beneficios sociales	-85,920.98
211206 Impuestos por Pagar	-32,523.96
211207 Impuestos Municipales	-15,000.00
2113 CLIENTES	-53,418.86
211301 Clientes Guayanay	-590.00
211302 Casales Victoria	-52,828.86
211305 Clientes Gabriela	0.00
22 Pasivos No corrientes	-2,242,773.11
221 Pasivos No corrientes	-2,242,773.11
2211 NO CORRIENTES	-2,242,773.11
221105 Pasivo por arrendamientos	0.00
221106 Obligaciones con Ifis LP	-1,439,602.71
221107 Otros a Largo Plazo	-478,440.21
221108 Beneficios Sociales	-324,730.19
3 Patrimonio	-2,644,271.37
31 Capital y Reservas	-2,644,271.37
311 Capital y Reservas	-2,644,271.37
3111 Capital Pagado	-60,000.00
311101 Accionistas	-60,000.00
3112 Reservas	-2,522,278.68
311201 Reserv.Revali.Patrimonio	-51,124.71
311202 resultados acumulados	-2,471,153.97
3113 Resultados	-61,992.69
311301 Pérdidas y ganancias anteriores	-61,992.69
Resultados	-301,579.29


GERMÁN JIMÉNEZ
 CONTADOR

CONSTRUIR FUTURO

QUITO

Estado de Resultado Integral

Fecha: 12/7/2023

del 01/01/2023 al 30/06/2023

4 Ingresos	-2,014,008.19
41 Ingresos Operacionales	-2,014,008.19
411 Ingresos Operacionales	-2,014,008.19
4111 Victoria, Mirador, Avila, Grana	-2,014,008.19
411102 Casales Victoria	0.00
411103 Mirador del Chamizal	-30,098.61
411104 Avila de Carretas	-25,481.05
411105 Prados del Chamizal	-107,865.16
411106 Proyecto Granada	-966,153.23
411107 Guayanay	0.00
411108 Paseos	-724,911.40
411109 Proyectos nuevos	-159,451.97
411110 Otros Ingresos	-46.77
5 Gastos	931,192.60
51 Gastos Operativos	931,192.60
511 Gastos Operativos	931,192.60
5111 Gastos Administrativos	931,192.60
511101 Gastos de Administracion	462,229.33
511102 Gastos Generales	190,525.60
511103 Gastos Financieros	212,781.29
511104 Casales Gabriela	1,000.00
511107 Portal	21,706.62
511108 Gasto de Ventas	42,949.76
511109 Proyectos Nuevos	0.00
6 Costo	781,236.30
60 FRACCIONAMIENTO CHAMIZ	0.00

601 Frac: ALCANTARILLADO PLU	0.00
6011 Frac: Movimiento de tierras, e	0.00
601101 Frac: Movimiento de tierras, entubado y pozos	0.00
602 Vias aceras y bordillos via lon	0.00
6021 Vias aceras y bordillos via lon	0.00
602101 Vias aceras y bordillos via longitudinal	0.00
603 ALCANTARILLADO COMBINA	0.00
6031 ALCANTARILLADO COMBINA	0.00
603101 ALCANTARILLADO COMBINADO FRANJA DE PROTE	0.00
604 Pozos Separadores de Caudal	0.00
6041 Pozos Separadores de Caudal	0.00
604101 Pozos Separadores de Caudales PSQ	0.00
605 Pozos Discipador de energ? a	0.00
6051 Pozos Discipador de energ? a	0.00
605101 Pozos Discipador de energ? aproximaci?, vortice y tunel	0.00
606 Paso Elevado	0.00
6061 Paso Elevado	0.00
606101 Paso Elevado	0.00
61 Victoria	4,289.77
612 Casa Tipo	4,289.77
6121 Estructura	0.00
6122 Acabados	4,289.77
612201 Instalaciones Eléctricas	238.08
612202 Acabado de Pisos	1,640.45
612203 Revestimiento y Pintura	427.47
612204 Puertas y cerraduras	0.00
612205 Aparatos Sanitarios	491.98

612207 Muebles y Closets	0.00
612208 Otros para Acabados	0.00
612209 Administrativos varios	1,383.19
612210 Inmuebles Terminados	108.60
62 Prados del Chamizal	53,446.11
621 Urbanización	47,546.11
6211 Movimientos de tierras y rrelle	0.00
621102 Rellenos	0.00
621103 Varios Mov. Tierras	0.00
6212 Diseño Hidrosanitario	47,546.11
621201 Alcantarillado	44,107.63
621202 Agua Potable - Tubería PVC y Accesorios / Uniones / Val	3,438.48
621203 Sistema Contra Incendios	0.00
6214 Vías Aceras y Pasajes	0.00
621401 Vías	0.00
6216 Areas Comunes	0.00
6217 Areas Verdes y Recreativas	0.00
6218 Prados varios	0.00
621801 Prados varios	0.00
622 Casa Tipo	5,900.00
6221 Estructura	0.00
6222 Acabados	5,900.00
622201 Instalaciones Eléctricas	0.00
622202 Acabado de Pisos	0.00
622203 Revestimiento y Pintura	0.00
622204 Puertas y cerraduras	0.00
622205 Aparatos Sanitarios	0.00
622206 Ventanería	0.00
622207 Muebles y Closets	0.00

622208	Otros para Acabados	0.00
622209	Prados: Administrativos	5,900.00
63	Proyecto Mirador	16,855.22
631	Mirador	16,855.22
6311	Lote 3	0.00
631106	LOTE 3	0.00
6312	Mirador	16,855.22
631202	Mirador: Varios Urbanizacion	12,384.63
631203	Mirador: Administrativos	3,993.11
631204	Mirador: Construccion	477.48
64	Carretas	14,269.39
641	Carretas	14,269.39
6411	Carretas	14,269.39
641101	Carretas: Estudios y Preliminares	160.79
641102	Avila: varios urbanización	0.00
641103	Avila: Administrativos	11,663.52
641104	Avila: Construccion	2,445.08
66	GRANADA	371,552.97
661	CASAS	105,851.59
6611	CIMENTACIÓN	5,799.31
661101	PRELIMINARES	102.12
661102	MOVIMIENTOS DE TIERRA	262.58
661103	IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE	0.00
661104	LOSA DE CIMENTACIÓN	2,404.31
6612	DPTO D01-DPTO n+1	68,473.49
661201	ESTRUCTURA	6,179.76
661202	MAMPOSTERÍA	808.75
661203	RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	10,363.93
661204	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	8,114.87

661205	INSTALACIONES AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS	6,019.26
661206	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	8,446.94
661207	PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERÍA	2,992.76
661208	PISOS	0.00
661209	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS INTERIORES	13,484.16
661210	PUERTAS Y CERRADURAS	5,152.07
661211	VENTANERÍA	0.00
661212	MUEBLES Y CLOSETS	0.00
661213	OTROS ACABADOS	6,910.99
6613	CUBIERTA	4,245.20
661301	CUBIERTA	4,245.20
6614	ESCALERAS	21,462.19
661401	ESTRUCTURA	20,203.63
661402	RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	890.69
661403	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	367.87
6615	REVESTIMIENTOS Y PINTUR	5,871.40
661501	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS EXTERIORES	5,871.40
662	URBANIZACIÓN	102,335.25
6621	URBANIZACION	84,746.15
662101	PRELIMINARES	4,732.45
662102	MOVIMIENTOS DE TIERRA	15,609.36
662103	ESTRUCTURA	23,765.46
662104	ENCOFRADOS	5,650.49
662105	HORMIGONES	5,045.81
662106	RESANADOS	1,919.82
662107	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	5,154.07
662108	ALCANTARILLADO	1,533.12
662109	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	1,888.91
662110	ACCESOS, CERRAMIENTOS Y BODEGAS	11,472.82
662111	VÍAS, ACERAS Y PASAJES	7,973.84
6622	CASA COMUNAL, GUARDIANÍ	17,589.10

662201 PRELIMINARES	1,197.64
662202 MOVIMIENTOS DE TIERRA	6,890.81
662203 ESTRUCTURA	5,297.38
662204 RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	2,034.79
662205 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	412.70
662206 INSTALACIONES DE AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS	833.23
662207 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	137.23
662208 PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERÍA	0.00
662209 PISOS	0.00
662210 REVESTIMIENTOS Y PINTURAS	-1,098.55
662211 PUERTAS Y CERRADURAS	0.00
662212 VENTANERÍA	0.00
662213 MUEBLES	1,537.00
662214 IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE	346.87
663 Administrativo	163,366.13
6631 Administrativo	163,366.13
663101 Estudios	0.00
663102 Administración	153,922.94
663103 Servicios	9,443.19
664 Granada: Otros	0.00
6641 Granada: Otros Costos	0.00
664101 Granada: Otros	0.00
67 Paseos del chamizal	245,160.95
671 Paseos	245,160.95
6711 Paseos	245,160.95
671101 Paseos : estudios	3,030.30
671102 Construcción	100,823.20
671103 Administración	99,473.11
671104 Urbanizacion	44,864.64
68 Proyectos anteriores y Nuevo	61,262.24

681 Anteriores	61,262.24
6811 Anteriores	61,262.24
681101 Proyectos anteriores	61,262.24
69 Proyecto Miravalle	14,399.65
691 Casa Miravalle	14,399.65
6911 Casa Miravalle	14,399.65
691101 Casa Miravalle	14,399.65
7 Otros Gastos	0.00
71 Otros Resultados Integrales	0.00
711 Ori	0.00
711101 Ori	0.00
Resultados	-301,579.29


GERMÁN JIMÉNEZ
CONTADOR



1) **PORTADA**

a) **Título:**

APROBADO

ADENDUM A PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

I EMISIÓN DE OBLIGACIONES – LARGO PLAZO

b) **Razón Social, nombre comercial del emisor, del estructurador, del colocador y de los promotores.**

RAZÓN SOCIAL: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
NOMBRE COMERCIAL: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
ESTRUCTURADOR Y AGENTE COLOCADOR: MERCAPITAL CASA DE VALORES S.A.

c) **Características de la emisión:**

Monto de la Emisión:	USD 3'700.000,00	Pago del capital:	Clase A: Trimestral con un año de gracia Clase B: Al Vencimiento Clase C: Al Vencimiento Clase D: Trimestral (Cada 90 días)
N° Emisión:	I Emisión de Obligaciones	Pago de interés:	Clases A, B, C y D: Trimestral (Cada 90 días), considerando un último pago mensual en las clases B y C.
Tipo de emisión:	Títulos desmaterializados de USD 1,00 cada uno.	Calificadora de Riesgos:	Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
Clases:	Clase A: Monto se definirá según la demanda de mercado Clase B: Monto se definirá según la demanda de mercado Clase C: Monto se definirá según la demanda de mercado Clase D: Monto se definirá según la demanda de mercado	Calificación de riesgo:	AAA-
Plazo:	Clase A: 720 días Clase B: 390 días Clase C: 390 días Clase D: 540 días	Agente Emisiones desmaterializadas:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE
Tasa de interés:	Clase A: 8,00% Clase B: 10,00% Clase C: 10,00% Clase D: 10,50%	Rep. de Obligacionistas:	Avalconsulting Cía. Ltda.
		Destino de los recursos:	100% Capital de Trabajo

d) **Razón social de la calificadora de riesgo y la categoría de la calificación de la emisión:**

Razón social de la calificadora de riesgo: Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
Categoría de la calificación: AAA-

e) **Número y fecha de la resolución expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que aprueba el Adendum del Prospecto de Oferta Pública:**

Número y fecha de Resolución: SCVS-IRQ-DRMV-2023-00038049 de 05 de mayo de 2023.

f) **Cláusula de Exclusión según lo establece el artículo 15 del Libro Dos Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y Financiero:**

La aprobación del Adendum al Prospecto de Oferta Pública por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no implica la recomendación de ésta ni de los miembros de la Junta de Política y Regulación Financiera, para la suscripción o adquisición de valores, ni pronunciamiento en sentido alguno sobre el precio, la solvencia de la entidad emisora, el riesgo o rentabilidad de la misma.

Índice:

1) PORTADA	i
a) Título:.....	i
b) Razón Social, nombre comercial del emisor, del estructurador, del colocador y de los promotores.	i
c) Características de la emisión:.....	i
d) Razón social de la calificadora de riesgo y la categoría de la calificación de la emisión:	i
e) Número y fecha de la resolución expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que aprueba el Adendum del Prospecto de Oferta Pública:.....	i
f) Cláusula de Exclusión según lo establece el artículo 15 del Libro Dos Ley de Mercado de Valores, contenido en el Código Orgánico Monetario y Financiero:	i
2) ANTECEDENTES DEL ADENDUM DEL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	4
3) MODIFICACIONES AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA	5
a) Literal c): “Características de la emisión”, numeral 1 “Portada”	5
b) Literal k): “Número de empleados, trabajadores y directivos de la compañía”, numeral 2 “Información General del Emisor”	5
c) Literal l): “Organigrama de la Empresa”, numeral 2 “Información General del Emisor”	5
d) Literal a): “Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece”, numeral 3 “Descripción del Negocio del Emisor”	7
e) Literal c): “Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor”, numeral 3 “Descripción del Negocio del Emisor”	13
f) Literal b): “Monto y plazo de la emisión”, numeral 4 “Características de la Emisión”	14
g) Literal d): “Número y valor nominal de las obligaciones que comprenden cada clase”, numeral 4 “Características de la Emisión”	14
h) Literal f): “Tasa de interés o rendimiento y forma de reajuste, de ser el caso”, numeral 4 “Características de la Emisión”	14
i) Literal i): “Indicación de la presencia o no de cupones para el pago de intereses, su valor nominal o la forma de determinarlo; los plazos tanto para el pago de la obligación como para el de sus intereses y el número de clase”, numeral 4 “Características de la Emisión”	15
j) Literal j): “Forma de amortización y plazos, tanto para el pago de capital de la obligación como para el de sus intereses”, numeral 4 “Características de la Emisión”	15
k) Literal l): “Detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros y garantías de la emisión”, numeral 4 “Características de la Emisión”	16
l) Literal p): “Declaración juramentada del representante de los obligacionistas de no estar incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero)”, numeral 4 “Características de la Emisión”	18
m) Literal u): “Informe completo de la calificación de riesgo”, numeral 4 “Características de la Emisión”	18
n) Literal a): “Los estados financieros auditados con las notas”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”	19

o) Literal b): “Análisis horizontal y vertical de los estados financieros señalados anteriormente”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”.....	19
p) Literal c): “Indicadores Financieros”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”.....	31
q) Literal d): “Estado de flujo de efectivo, estado de resultados, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”...34	
r) Literal 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”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”.....	40
s) Literal f): “Descripción de los principales activos productivos e improductivos existentes a la fecha, con indicación de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia, realizadas en el último ejercicio económico”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”.....	40
4) NOTA ACLARATORIA	42
5) DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA EMISORA, EN LA QUE CONSTE QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE ADENDUM AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA ES FIDEDIGNA, REAL Y COMPLETA; Y QUE SERÁ PENAL Y CIVILMENTE RESPONSABLE, POR CUALQUIER FALSEDAD U OMISIÓN CONTENIDA EN ELLA.....	42
6) DECLARACIÓN ACTUALIZADA BAJO JURAMENTO OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO POR EL REPRESENTANTE LEGAL DEL EMISOR EN LA QUE DETALLE LOS ACTIVOS LIBRES DE GRAVÁMENES.....	42
7) ANEXOS	43
Anexo No. 1 Estados financieros auditados con sus respectivas notas de los años 2020 al 2021.....	45
Anexo No.2 Estados financieros internos con corte al 31 de diciembre de 2022 y 28 de febrero de 2023.....	275
Anexo No. 3. Declaración Juramentada actualizada otorgada ante Notario Público por el representante legal del emisor en la que se detallan los activos libres de gravámenes.	296
Anexo No. 4 Certificado del Cálculo del Monto Máximo a Emitir.....	315
Anexo No. 5 Informe completo de la Calificación de Riesgo.	317
Anexo No. 6 Declaración juramentada del representante legal de la compañía emisora.....	359

2) ANTECEDENTES DEL ADENDUM DEL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

El presente Adendum (el “Adendum”) modifica y reemplaza algunas de las estipulaciones del Prospecto (el “Prospecto”) de Oferta Pública de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, aprobado mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008871 de 19 de diciembre de 2022.

El presente Adendum se otorga en razón de dar cumplimiento a lo indicado en el segundo inciso del artículo 24, Sección III, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; y, el artículo 168 de la Ley de Mercado de Valores – Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Con fecha 5 de abril de 2023, se llevó a cabo una Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, la cual propuso que en la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo con garantía general y específica por un monto de hasta USD \$3'700.000 (Tres Millones de dólares de los Estados Unidos de América), aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008871 el 19 de diciembre de 2022, se modifiquen las condiciones o estipulaciones de las clases B, C y D a fin de facilitar la colocación en un entorno de poca liquidez, donde las preferencias de los inversionistas han cambiado.

En este sentido, se resolvió autorizar la reforma sobre el cambio de plazo, estructura de tablas de amortización y características de las clases B, C y D, correspondientes a la “Primera Emisión de Obligaciones” de Largo Plazo con garantía general y específica de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008871 el 19 de diciembre de 2022. Lo relevante acerca de los términos y condiciones de dicha resolución se presenta a continuación:

Con respecto al plazo, se efectuaron las siguientes modificaciones: para la Clase B, se fijó un nuevo plazo de trescientos noventa (390) días; en cuanto a la Clase C, se determinó un plazo de trescientos noventa (390) días; y, finalmente para la Clase D se definió un plazo de quinientos cuarenta (540) días. Así mismo, se reformaron las tasas de interés para las clases, mismas que en su orden se establecieron en 10% para las Clases B y C; y, 10,50% para la Clase D. Por otro lado, en torno a la forma de pago de capital e intereses, que igualmente se ha sometido a modificación, así como a la nueva disposición de las tablas de amortización, se tratará a profundidad y a detalle en el acápite número 3 del presente Adendum al Prospecto de Oferta Pública de la Primera Emisión de Obligaciones de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

El monto colocado de la emisión a 28 de febrero de 2023 es de USD \$446.716,00 (Cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos dieciséis Dólares de los Estados Unidos de América), recalando que no ha sido colocado ningún monto para las clases B, C y D, sujetas a reforma.

Este Adendum forma parte integral del Prospecto y los términos definidos en dicho Prospecto tendrán el mismo significado en esta Adendum, salvo disposición en contrario. Los demás numerales permanecen iguales a lo establecido en el Prospecto.

3) MODIFICACIONES AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA

A continuación, se indican las modificaciones al Prospecto:

a) **Literal c): “Características de la emisión”, numeral 1 “Portada”**

Monto de la Emisión:	USD 3'700.000,00	Pago del capital:	Clase A: Trimestral con un año de gracia Clase B: Al Vencimiento Clase C: Al Vencimiento Clase D: Trimestral (Cada 90 días)
Nº Emisión:	I Emisión de Obligaciones	Pago de interés:	Clases A, B, C y D: Trimestral (Cada 90 días)
Tipo de emisión:	Títulos desmaterializados de USD 1,00 cada uno.	Calificadora de Riesgos:	Global Ratings Calificadora de Riesgos S.A.
Clases:	Clase A: Monto se definirá según la demanda de mercado Clase B: Monto se definirá según la demanda de mercado Clase C: Monto se definirá según la demanda de mercado Clase D: Monto se definirá según la demanda de mercado	Calificación de riesgo:	AAA-
Plazo:	Clase A: 720 días Clase B: 390 días Clase C: 390 días Clase D: 540 días	Agente Emisiones desmaterializadas:	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE
Tasa de interés:	Clase A: 8,00% Clase B: 10,00% Clase C: 10,00% Clase D: 10,50%	Rep. de Obligacionistas:	Avalconsulting Cia. Ltda.
		Destino de los recursos:	100% Capital de Trabajo

b) **Literal k): “Número de empleados, trabajadores y directivos de la compañía”, numeral 2 “Información General del Emisor”**

Número de empleados, trabajadores y directivos de la compañía:

Áreas	Nacional
OBREROS	55
ADMINISTRATIVOS	30
TOTAL	85

c) **Literal l): “Organigrama de la Empresa”, numeral 2 “Información General del Emisor”**

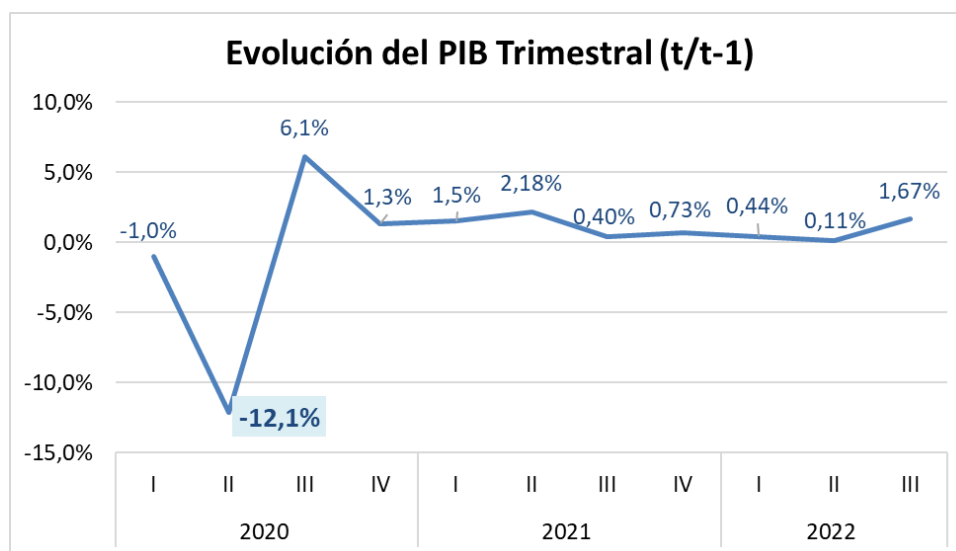
d) **Literal a): “Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece”, numeral 3 “Descripción del Negocio del Emisor”**

Descripción del entorno económico en que desarrolla sus actividades y el desempeño de la empresa, en el sector al que pertenece

i) **Entorno macroeconómico**

• **Breve análisis macroeconómico**

El año 2023 ya se encuentra en curso y todavía existen muchos retos para la economía ecuatoriana. Si realizamos un recuento de los últimos 3 años, se puede observar en el 2020 (año de pandemia) que la economía tuvo un fuerte decrecimiento y a partir de ese periodo ha existido un crecimiento sostenido del PIB.



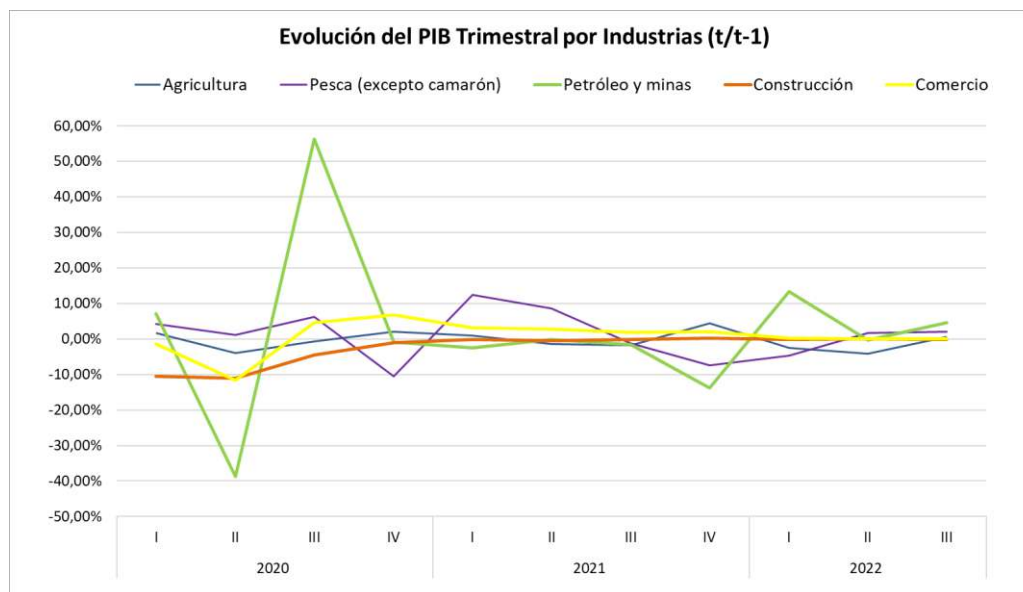
Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

En el segundo trimestre del 2020, se observa la evolución negativa del PIB trimestral de 12% (una de las peores caídas desde la dolarización). Después de ese periodo, las variaciones trimestrales han sido positivas, pero se han ido desacelerando conforme avanzan los periodos. Para el tercer trimestre del 2022 (información más reciente que ofrece el BCE con respecto a la evolución del PIB trimestral) se observa una evolución positiva del 1,67%.

Según la CEPAL, para 2023 se espera un crecimiento de la economía ecuatoriana del 2%. El crecimiento que proyecta la CEPAL no es despreciable, pues se encuentra en niveles superiores al promedio de crecimiento de Latinoamérica (1,3%).

Como se observó en el gráfico del PIB trimestral, el segundo trimestre del 2020 tuvo un fuerte decrecimiento como resultado de los efectos de la emergencia sanitaria. En el análisis de la evolución del PIB trimestral por industrias se observa un comportamiento similar a lo mencionado con anterioridad, un decrecimiento en el segundo trimestre del 2020 y una recuperación para los siguientes trimestres.

Las industrias que mayor impacto tuvieron durante el segundo trimestre de 2020 fueron petróleo y minas, comercio y construcción, en las cuales el PIB trimestral se contrajo un 38,73%, 11,59% y 11,03%, respectivamente. Después de ese trimestre catastrófico, se evidenció en el II trimestre de 2022 una recuperación del sector de pesca (excepto camarón), construcción y en el comercial.



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

En el tercer trimestre del 2022 (datos más recientes del BCE), el sector de Petróleo y minas creció un 4,6%. Dentro del plan de gobierno del presidente Lasso se contempla duplicar la producción de barriles para el 2025, por lo que se espera que a medida que se acerque el fin de su gobierno, se incremente la producción petrolera.

El sector comercio, después de su caída de -11,59% en el segundo trimestre de 2020, presentó crecimientos positivos durante los siguientes periodos hasta el III trimestre del 2022. Sin embargo, en este sector se evidencia una reducción en el ritmo de crecimiento en el último periodo analizado que fue de 0,11%.

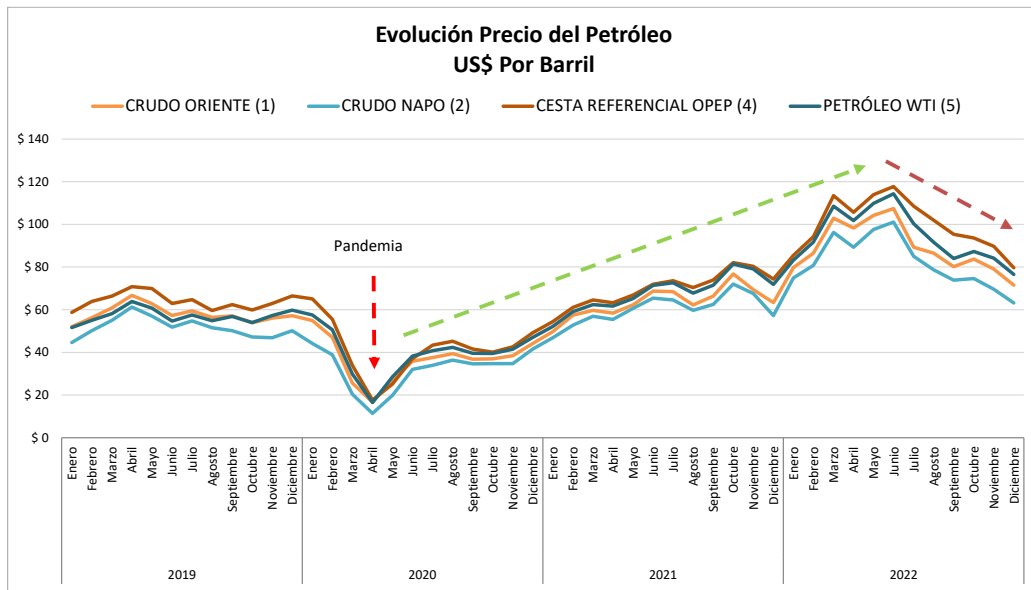
El sector de la construcción, después de su caída de -11,03% en el segundo trimestre del 2020, no ha presentado una recuperación importante dentro de los periodos posteriores. En el 2022 el sector prácticamente no ha tenido variaciones, con un decrecimiento acumulado en los 3 trimestres de 0,09%.

El sector pesquero (distinto al camarón) ha mostrado un comportamiento inverso a los sectores analizados anteriormente. Este sector no decreció durante el II trimestre del 2020 (trimestre donde se vivieron las peores consecuencias económicas debido al confinamiento). En 2022 el comportamiento de este sector estuvo marcado por un primer trimestre de decrecimiento y después con crecimientos del 1,64% y 1,98% para el II y III trimestre del 2022, respectivamente.

El sector agrícola decreció en el segundo y tercer trimestre del 2020 - 2021. El decrecimiento fue de 4,05% y 0,64% para el II y III trimestre del 2020, seguido por una caída en el 2021 de 1,34% y 1,77%,

respectivamente. El crecimiento acumulado del sector en el 2021 fue de 0,57%. En el 2022 se observó un sector agrícola golpeado con un decrecimiento acumulado del 6,05% hasta el tercer trimestre del 2022.

El precio promedio del WTI durante el 2020 fue de USD 39,36. Para el mes de diciembre del 2021 el precio del WTI fue de USD 71,87. En junio del 2022 se observó un precio del WTI de USD 114,36, el más alto de los últimos 5 años. Para agosto del 2022 el precio del WTI bajó a 91,57. El precio más bajo por barril de petróleo durante el 2020 se presentó en el mes de abril. A partir de ese mes, los precios han mostrado una recuperación sostenida. El pico máximo en 2022 fue en el mes de junio donde alcanzó los USD 114,36 por barril. A partir de ese periodo, se observó una disminución del precio del petróleo que en 2023 se estima que estará entre USD 70 y 80.



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

En materia fiscal, durante el 2020 Ecuador anunció un nuevo acuerdo con el FMI por USD 6.500 millones. De ese valor, los desembolsos se programaron tentativamente de la siguiente manera:

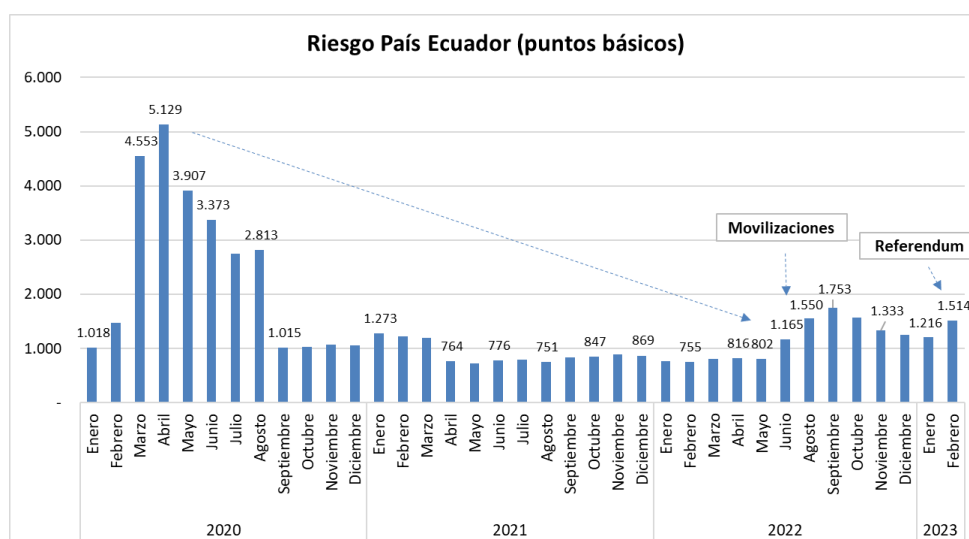
- USD 4.000 millones en 2020.
- USD 1.500 millones en 2021.
- USD 1.000 millones en 2022.
- USD 700 millones en diciembre 2022.

En octubre del 2021, Ecuador recibió US\$ 802 millones, con ese valor el país ha recibido hasta el momento US\$ 4.802 millones. El 14 de diciembre se concluyó con la sexta y última revisión al programa de metas de Ecuador, lo cual otorgó un desembolso de USD 700 millones como estaba programado. Con este desembolso se concluye el acuerdo con el FMI. En 2023 el gobierno deberá buscar nuevas fuentes de financiamiento, donde necesariamente deberá buscar a las multilaterales.

Para el cierre del 2021, la deuda externa disminuyó un 3,1% con relación al cierre del 2020, en relación con el porcentaje de representación sobre el PIB. Para junio de 2022, se observa un comportamiento similar, pues la deuda externa como porcentaje del PIB alcanza un 41,3%, un 2,56% menos que diciembre 2021. En términos monetarios, a diciembre 2021 existió un incremento de la deuda de 2,57% con respecto al cierre del 2020. Mientras que, para junio 2021, el incremento de la deuda en términos monetarios fue de 0,91%. Parte de ese incremento hace referencia, justamente, a los desembolsos otorgados por organismos multilaterales como el FMI.

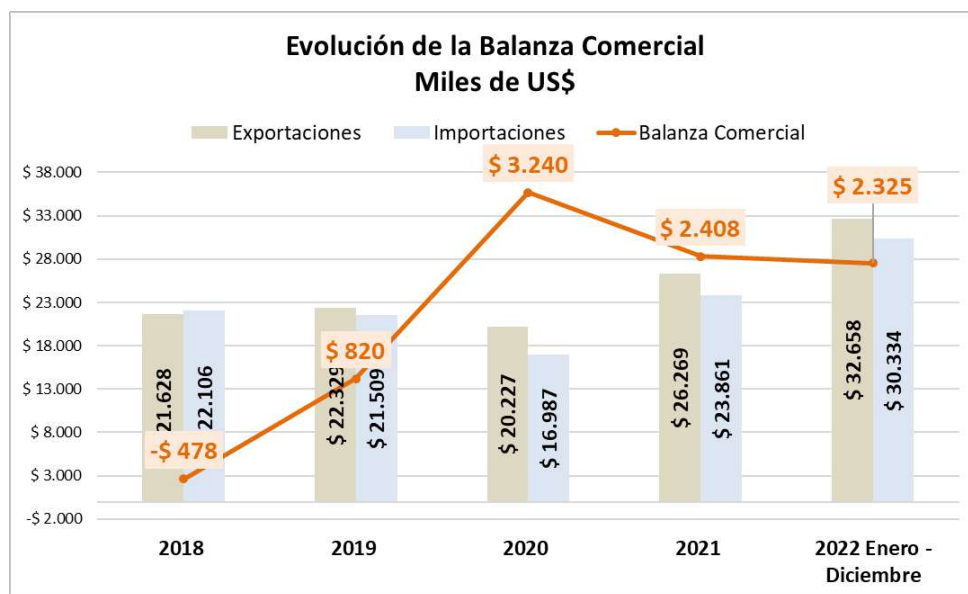
Por todos los efectos de la pandemia, el riesgo país de Ecuador subió considerablemente en los meses de marzo y abril, donde se alcanzó 4.553 y 5.129 puntos, respectivamente. El cierre de la economía y la caída del precio del petróleo fueron determinantes en el incremento del riesgo país. Sin embargo, los nuevos acuerdos de deuda externa, la recuperación del precio del petróleo y, principalmente, la elección de Guillermo Lasso como presidente del Ecuador le permitieron al país cerrar abril 2021 con un riesgo país de 764 puntos (937 fue el promedio del mes de abril). Para fines de diciembre, el riesgo país cerró en 869 puntos (193 puntos menos que diciembre del 2020).

A inicios del año 2022 el riesgo país se había mantenido relativamente estable, un promedio de 790 puntos entre enero y mayo de 2022. Es importante considerar que, a partir de junio 2022, debido a las manifestaciones indígenas, el riesgo país incrementó y superó los 1.000 puntos. Las manifestaciones causaron una incertidumbre política en el país que se observa con el incremento del riesgo país, que cerró julio con un promedio de 1.344 puntos. En septiembre del 2022 se observa el mayor valor de los últimos dos años, éste alcanzó los 1.753 puntos debido a la incertidumbre política y el decremento del precio del petróleo. Hasta febrero 2022 se observa nuevamente un incremento del riesgo país debido al rechazo de las preguntas de la consulta popular en el referéndum de febrero, hasta alcanzar los 1.514 puntos, esto debido a que los mercados internacionales perciben el poco capital político con el que cuenta el actual gobierno. En el siguiente gráfico, se muestra el riesgo país al cierre de los meses analizados:



Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

A pesar del difícil año 2020 por los efectos de la pandemia que ocasionó una contracción fiscal, existe un superávit de comercio exterior incluso considerando la caída de la actividad petrolera. Durante el 2021, se observa que tanto las exportaciones como las importaciones son mayores que las que existieron en 2020. De igual manera, en 2021 existe un superávit en la balanza comercial. En el periodo enero-diciembre de 2022 (información más reciente del BCE) todavía se mantiene un superávit en la balanza comercial:

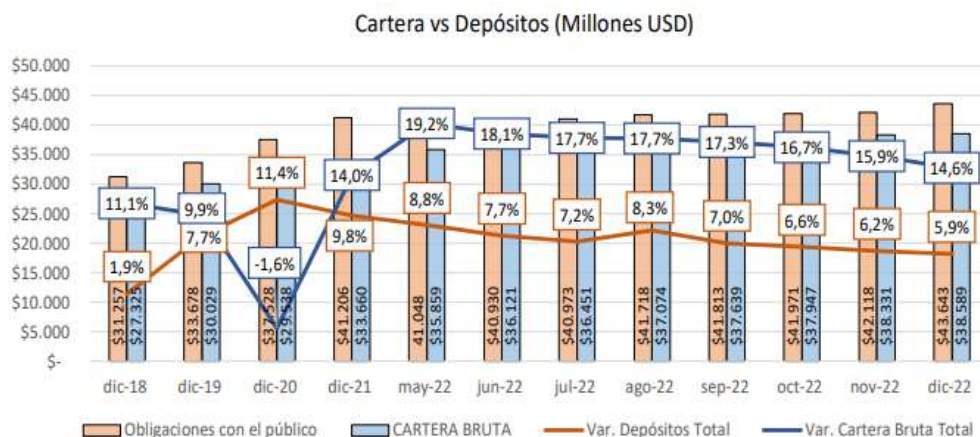


Fuente: BCE / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

En el 2021, las exportaciones petroleras fueron un 31,17% superiores a las del 2020, esto se debe principalmente al incremento del precio del petróleo. En 2022 la balanza comercial volvió a presentar un saldo positivo a pesar de un valor de importaciones récord durante el periodo analizado. De igual manera, las exportaciones no petroleras crecieron un 19,30% y se convirtieron en las más altas registradas en el país.

Cabe recalcar que, en el 2022, la balanza comercial petrolera tuvo un superávit de 3.955 millones mientras que la no petrolera tuvo un déficit de 1.630 millones. Nuevamente, se observa la dependencia que tiene el país de las exportaciones petroleras para mantener una balanza comercial positiva.

Por otro lado, la fortaleza de la dolarización se refleja en que el sistema bancario privado ha visto incrementar sus depósitos consistentemente durante los últimos años.



Fuente: Superintendencia de Bancos / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

En términos de liquidez, el sistema financiero da muestras de adecuada cobertura.



Fuente: Superintendencia de Bancos / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Las perspectivas para Ecuador para el 2023 muestran un año de crecimiento económico. Sin embargo, la economía ecuatoriana todavía muestra los vicios que le han caracterizado durante muchos años como la gran dependencia del sector petrolero, corrupción, inseguridad, gran cantidad de ciudadanos que se encuentran sin empleo o con un empleo no adecuado y la ingobernabilidad que caracteriza al Ecuador.

Por otro lado, en junio de 2022 se vivió un nuevo periodo de manifestaciones (similares a las de octubre 2019) que ocasionaron millonarias pérdidas para el país y ocasionaron un efecto adverso con respecto a la imagen que se da a los inversionistas internacionales. En esta ola de protestas se logró un incremento en el subsidio de los combustibles, en total, en 2022 se asignaron recursos para subsidiar combustibles de aproximadamente USD 3.300 millones. Es importante comparar este valor con la asignación presupuestaria para salud que ascendió a USD 2.600 millones o la educación que ascendió a USD 3.400 millones.

- e) **Literal c): “Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor”, numeral 3 “Descripción del Negocio del Emisor”**

Descripción de las políticas de inversiones y de financiamiento, de los últimos tres años o desde su constitución, si su antigüedad fuere menor

- Políticas de Inversión:

Invertir en terrenos para los futuros proyectos cuidando el riesgo, la ubicación y la creación de valor.

Invertir en tecnología constructiva para estar a la vanguardia.

- Políticas de Financiamiento:

La principal fuente de financiamiento para Construir Futuro ha sido a través del sistema financiero. La compañía trabaja con diferentes bancos locales que le otorgan créditos de corto y largo plazo para financiar sus actividades. La composición de la deuda durante los últimos años ha sido de la siguiente manera:

Deuda Financiera (US\$ miles)	2020	2021	2022	feb-23
Deuda financiera CP	\$ 880	\$ 1.040	\$ 1.249	\$ 1.622
Mercado de Valores CP	\$ -	\$ -	\$ 27	\$ 420
Deuda financiera LP	\$ 1.293	\$ 1.735	\$ 547	\$ 183
Mercado de Valores LP	\$ -	\$ -	\$ 156	\$ -
TOTAL DEUDAS	\$ 2.173	\$ 2.775	\$ 1.980	\$ 2.224

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Como se puede observar, la deuda financiera está compuesta por bancos. Para diciembre 2022, se obtiene una mayor deuda a corto plazo, seguido por financiamiento en el mercado de valores, correspondiente a la I Emisión de Obligaciones de la empresa.

- Política de cuentas por cobrar en proyectos propios

Dentro de los proyectos cuando ya se tienen listas las casas o departamentos, para proceder con el negocio se solicita un 5% de Anticipo para reservar la unidad de vivienda y 95% contra entrega de la unidad de vivienda, es decir, el cliente final se financia en las distintas IFT's del sector público y privado.

- Política de cuentas por pagar

Al cierre de 2022, se puede ver que a los proveedores se les paga entre 30 y 40 días, en donde los tiempos se han ido estabilizando con respecto a los años anteriores.

f) **Literal b): “Monto y plazo de la emisión”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

Monto y plazo de la emisión:

El monto total de la emisión asciende a USD 3.700.000, oo (TRES MILLONES SETECIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), el cual estará dividido en cuatro clases con un monto que se definirá según la demanda de mercado.

Clase	Plazo
A	720 días
B	390 días
C	390 días
D	540 días

Plazo:

El plazo es calculado a partir de la fecha de la emisión de cada clase.

g) **Literal d): “Número y valor nominal de las obligaciones que comprenden cada clase”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

Número y valor nominal de las obligaciones que comprenden cada clase

Las obligaciones serán desmaterializadas en cuatro clases. El valor nominal mínimo de cada obligación de todas las Clases será de un dólar de los Estados Unidos de América (USD 1,00), pudiendo emitirse obligaciones por montos mayores, siempre que sean en múltiplos de un dólar de los Estados Unidos de América (USD 1,00).

Clase	Denominación (en USD)	Plazo
A	USD 1,00	720
B	USD 1,00	390
C	USD 1,00	390
D	USD 1,00	540

h) **Literal f): “Tasa de interés o rendimiento y forma de reajuste, de ser el caso”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

Tasa de interés o rendimiento y forma de reajuste, de ser el caso:

Clase	Tasa
A	8,00% fija anual
B	10,00% fija anual
C	10,00% fija anual
D	10,50% fija anual

Para la Clase A, el capital será pagado a los noventa días (trimestralmente), las Clases B y C se pagarán al vencimiento y para la Clase D, el capital será pagado a los noventa días (trimestralmente). Es importante

señalar que la clase A cuenta con un año de gracia en el pago de capital. Los intereses de todas las clases serán cancelados cada noventa días (trimestralmente).

- i) **Literal i): “Indicación de la presencia o no de cupones para el pago de intereses, su valor nominal o la forma de determinarlo; los plazos tanto para el pago de la obligación como para el de sus intereses y el número de clase”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

Indicación de la presencia o no de cupones para el pago de intereses, su valor nominal o la forma de determinarlo; los plazos tanto para el pago de la obligación como para el de sus intereses y el número de clase:

La obligación emitida bajo la Clase A representa valores de 720 días, con intereses pagados cada 90 días a partir de la fecha de la emisión de dicha clase y se calcularán sobre saldos de capital. Las Clases B y C representan valores de 390 días con intereses pagados cada 90 días a partir de la fecha de emisión de esas clases, a excepción del último cupón que será cancelado a los treinta (30) días, de forma mensual, y se calcularán sobre los saldos de capital. La Clase D representa valores de 540 días con intereses pagados cada 90 días a partir de la fecha de emisión de la clase y se calculará sobre los saldos de capital.

Es decir, existirán 8 pagos desmaterializados para el pago de los intereses y 4 pagos de capital para la clase A, pues se considera 360 días de gracia; 4 pagos trimestrales y 1 mensual de intereses, así como 1 de capital para las clases B y C; y 6 pagos de intereses y 6 pagos de capital para la clase D.

Los valores emitidos dentro de todas las clases serán desmaterializados, por lo cual podrán emitirse por cualquier valor nominal siempre que sea múltiplo de US\$1,00. La fecha de vencimiento del papel se mantendrá en el día que corresponda, sea este día hábil, no hábil, de fiesta, fin de semana o feriado, sin embargo, la fecha de pago será el primer día hábil siguiente.

- j) **Literal j): “Forma de amortización y plazos, tanto para el pago de capital de la obligación como para el de sus intereses”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

Forma de amortización y plazos, tanto para el pago de capital de la obligación como para el de sus intereses:

Tabla de Amortización				
CLASE A (%)			Tasa	8,00%
Trimestre	Interés	Capital	Saldo	% Amortización Capital
1	2,00%	0,00%	100,00%	0,00%
2	2,00%	0,00%	100,00%	0,00%
3	2,00%	0,00%	100,00%	0,00%
4	2,00%	0,00%	100,00%	0,00%
5	2,00%	25,00%	75,00%	25,00%
6	1,50%	25,00%	50,00%	25,00%
7	1,00%	25,00%	25,00%	25,00%
8	0,50%	25,00%	0,00%	25,00%
TOTALES	13,00%	100,00%		100,00%

Tabla de Amortización				
CLASE B (%)			Tasa	10,00%
Trimestre	Interés	Capital	Saldo	% Amortización Capital
1	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
2	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
3	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
4	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
5	0,83%	100,00%	0,00%	100,00%
TOTALES	10,83%	100,00%		100,00%

Tabla de Amortización				
CLASE C (%)			Tasa	10,00%
Trimestre	Interés	Capital	Saldo	% Amortización Capital
1	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
2	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
3	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
4	2,50%	0,00%	100,00%	0,00%
5	0,83%	100,00%	0,00%	100,00%
TOTALES	10,83%	100,00%		100,00%

Tabla de Amortización				
CLASE D (%)			Tasa	10,50%
Trimestre	Interés	Capital	Saldo	% Amortización Capital
1	3,15%	16,66%	83,34%	16,66%
2	2,63%	16,66%	66,68%	16,66%
3	2,10%	16,66%	50,02%	16,66%
4	1,58%	16,66%	33,36%	16,66%
5	1,05%	16,66%	16,70%	16,66%
6	0,53%	16,70%	0,00%	16,70%
TOTALES	11,03%	100,00%		100,00%

*Las tablas de amortización se han expresado en porcentajes, debido a que el monto se destinará según la demanda del mercado.

- k) **Literal I): “Detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros y garantías de la emisión”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

Detalle de los activos libres de todo gravamen con su respectivo valor en libros y garantías de la emisión:

GARANTÍA GENERAL

La emisión deberá estar amparada con garantía general, entendiéndose como garantía general a la totalidad de los activos no gravados del emisor. El monto máximo para emisiones amparadas con garantía general, no podrá exceder del 80% del total de activos libres de todo gravamen, sin considerar 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 derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas 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 mercado de valores; 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. La relación porcentual deberá mantenerse hasta la total redención de las obligaciones, respecto de las obligaciones en circulación y no redimidas.

Cuadro Activos Libres de Gravamen al 28 de febrero de 2023:

Detalle de Activos Libres de Gravamen			
AL 28 de febrero de 2023			
(En US\$ dólares)			
	Activo Total	Activos Gravados	Activos Libres de Gravamen
ACTIVOS			
Efectivo y Equivalente a efectivo	\$ 4.391,48	\$ 526,05	\$ 3.865,43
Inversiones a Corto Plazo			\$ -
Cuentas por Cobrar Comerciales	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por Cobrar a partes Relacionadas	\$ 2.578.574,41	\$ -	\$ 2.578.574,41
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 900.499,71	\$ -	\$ 900.499,71
Inventarios	\$ 3.494.659,77	\$ 2.895.178,03	\$ 599.481,74
Crédito tributario	\$ 224.556,73	\$ -	\$ 224.556,73
Servicios y otros pagos anticipados	\$ 315.004,48	\$ -	\$ 315.004,48
Otros Activos Corrientes	\$ -	\$ -	\$ -
Activos Corrientes	\$ 7.517.686,58	\$ 2.895.704,08	\$ 4.621.982,50
Propiedad Planta y Equipo, neto	\$ 262.745,41	\$ -	\$ 262.745,41
Impuesto a la Renta Diferido	\$ -	\$ -	\$ -
Activos No Corrientes	\$ 262.745,41	\$ -	\$ 262.745,41
Total (A)	\$ 7.780.431,99	\$ 2.895.704,08	\$ 4.884.727,91
Total Impuestos Diferidos e Intangibles			\$ -
Total Activos en Litigio			\$ -
Impugnaciones Tributarias			\$ -
Total Saldo de Emisiones en circulación			\$ 446.716,00
Total Derechos Fiduciarios en Fideicomisos en Garantía			\$ -
Documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios			\$ -
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras			\$ -
Total Activos Diferidos y otros (B)			\$ 446.716,00
Total Activos Libres de Gravamen menos deducciones (A)-(B) = (C)			\$ 4.438.011,91
Monto Máximo de la emisión (C) * 80% = (D):			\$ 3.550.409,53

GARANTÍA ESPECÍFICA:

La presente emisión de obligaciones, además de contar con garantía general, se respalda con garantía específica, conforme el artículo 14, Sección I, Capítulo III, Libro II de la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Financiera, la cual consiste en la constitución de una hipoteca abierta en favor del Representante de Obligacionistas, constante sobre el siguiente Inmueble: LOTE número 8 producto de la subdivisión del Inmueble denominado Hacienda Tanlahua y sus anexos situados en la parroquia SAN ANTONIO DE PICHINCHA, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con número de predio 5792659. La garantía específica antes descrita, se mantendrá vigente durante el plazo de emisión y cubre capital e intereses.

El Certificado del Cálculo del Monto Máximo a Emitir consta en el **Anexo No. 4**

- l) **Literal p): “Declaración juramentada del representante de los obligacionistas de no estar incurso en las prohibiciones del artículo 165 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero)”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

La declaración juramentada del Representante de Obligacionistas con información actualizada consta en el **Anexo No. 5.**

- m) **Literal u): “Informe completo de la calificación de riesgo”, numeral 4 “Características de la Emisión”**

El Informe completo y actualizado de la calificación de riesgos consta en el **Anexo No. 5**

n) **Literal a): “Los estados financieros auditados con las notas”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”**

Los estados financieros auditados con las notas:

Los estados financieros auditados con sus respectivas notas de los años 2020 al 2021 constan en el **Anexo No. 1**, mientras que los estados financieros internos con corte al 31 de diciembre de 2022 y 28 de febrero de 2023 (firmados por el Representante Legal y el Contador de la compañía), constan en el **Anexo No. 2**

o) **Literal b): “Análisis horizontal y vertical de los estados financieros señalados anteriormente”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”**

Análisis horizontal y vertical de los estados financieros señalados anteriormente

Estado de Resultados Integral

Construir Futuro S.A. CONFUTURO Estado de Resultados Integral (US\$ Miles)	2020 NIIF	% V	2021 NIIF	% V	% H	2022 Interno	% V	% H	feb-23 Interno	% V	% H
Ventas Netas	\$2.552	100%	\$4.834	100%	89%	\$3.889	100%	-19,6%	\$469	100%	-28%
Costo de Ventas	\$1.594	62%	\$3.329	69%	109%	\$2.285	59%	-31%	\$252	54%	-56%
Utilidad Bruta	\$959	37,6%	\$1.505	31,1%	57,0%	\$1.603	41,2%	6,6%	\$217	46,3%	174,6%
<i>Margen Bruto</i>	<i>37,6%</i>		<i>31,1%</i>			<i>41,2%</i>			<i>46,3%</i>		
Gastos Administrativos	\$760	29,8%	\$1.095	22,6%	44%	\$1.227	31,6%	12%	\$260	55,3%	6%
Gastos de Venta	\$0	0,0%	\$0	0,0%	0%	\$0	0,0%	0%	\$0	0,0%	0%
Utilidad Operacional	\$199	7,8%	\$410	8,5%	106%	\$376	9,7%	-8%	-\$42	-9,0%	-74%
<i>Margen Operacional</i>	<i>7,8%</i>		<i>8,5%</i>			<i>9,7%</i>			<i>-9,0%</i>		
Costos Financieros netos	\$174	6,8%	\$269	5,6%	55%	\$275	7,1%	2%	\$34	7,3%	1%
Otros Ingresos, netos	\$0	0,0%	\$0	0,0%	0%	\$0	0,0%	0%	\$0	0,0%	0%
Utilidad antes de Impuestos y Tributos	\$25	1,0%	\$141	2,9%	456%	\$101	2,6%	-28%	-\$76	-16,3%	-62%
<i>Margen antes de Intereses e Impuestos</i>	<i>1,0%</i>		<i>2,9%</i>			<i>2,6%</i>			<i>-16,3%</i>		
Impuesto a la Renta	-\$24	-0,9%	-\$46	-1,0%	94%	\$0	0,0%	-100%	\$0	0,0%	0%
Utilidad Neta	\$1	0,1%	\$95	2,0%	6225%	\$101	2,6%	7%	-\$76	-16,3%	-62%
<i>Margen Neto</i>	<i>0,1%</i>		<i>2,0%</i>			<i>2,6%</i>			<i>-16,3%</i>		

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

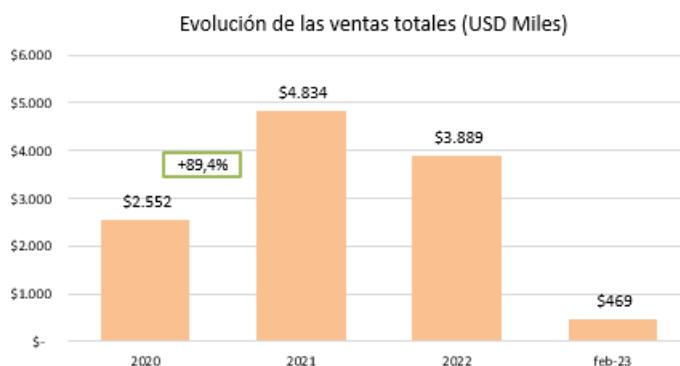
Análisis del Estado de Resultados Integral

Ingresos por actividades ordinarias:

Los ingresos de Construir Futuro se distribuyen principalmente en 2 líneas de negocio:

- Vivienda de Interés Social (VIS)
- Vivienda de Interés prioritario (VIP)

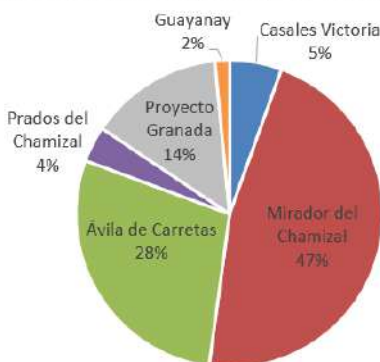
Las ventas de CONSTRUIR FUTURO alcanzaron los USD 2,55 millones en 2020, seguido con un incremento del 89,4% para el año 2021, alcanzando ventas de USD 4,83 millones. Para el 2022, los ingresos decrecieron un 19,6%, sin embargo, se espera para los siguientes años una mejora.



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

El crecimiento en el año 2021, se debe a seis proyectos. La mayor parte de los ingresos de Construir Futuro han provenidos del proyecto “Mirador del Chamizal” con USD 2,25 millones, donde su etapa de ejecución termina en el 2022. Adicionalmente al proyecto antes mencionado, le sigue “Ávila de Carretas” con el 28% y “Proyecto Granada” con el 14%.

Composición de los ingresos por Proyecto 2021(%)

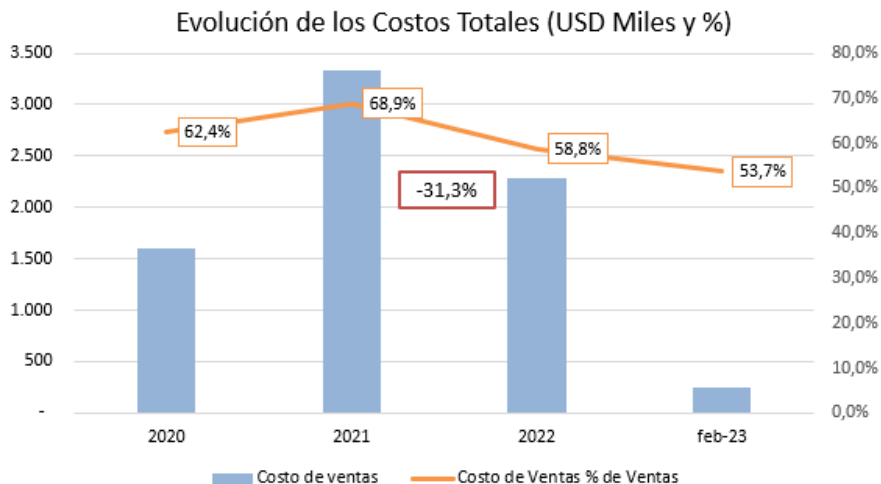


Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Una de las fortalezas de Construir Futuro es su departamento técnico altamente capacitado para desarrollar proyectos propios y de terceros. Con ello, la empresa llega a todo el país para construir viviendas de la calidad más alta.

Costo de Ventas:

El gráfico presentado a continuación refleja la evolución del costo de ventas de la compañía durante el período analizado y su representatividad sobre sus ingresos:

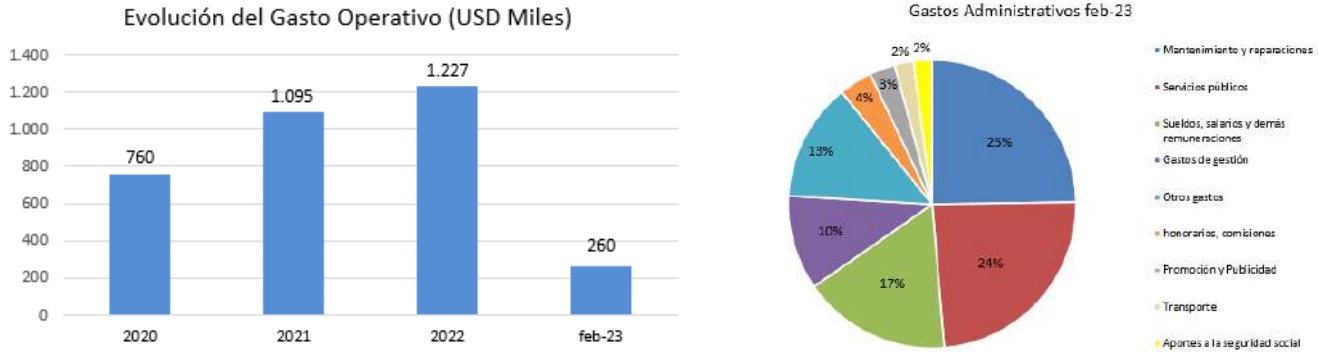


Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

El comportamiento de los costos de ventas de la empresa es análogo al de sus ingresos. En el año 2022 se evidencia un decrecimiento en los costos que los ingresos de la empresa, obedeciendo a un menor uso de materia prima en los proyectos, lo cual otorgaba un menor margen de ganancia. Con ello, la empresa logró mejorar su margen bruto en 10 puntos porcentuales.

Gastos Operativos:

A nivel de gastos de índole operativa (tanto administrativos como de ventas), el comportamiento es el siguiente:



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Se evidencia que la compañía, para el año 2020 con la pandemia, incurrió en menores gastos y ventas. No obstante, para el año 2021, la empresa aumentó un 44% sus gastos administrativos en términos monetarios, llegando a USD 1,09 millones, seguido por un aumento del 12% para diciembre de 2022. Finalmente, en febrero de 2023 los gastos operativos alcanzaron los USD 260 miles, principalmente, por los mantenimientos, servicios públicos y sueldos.

Gastos Financieros:

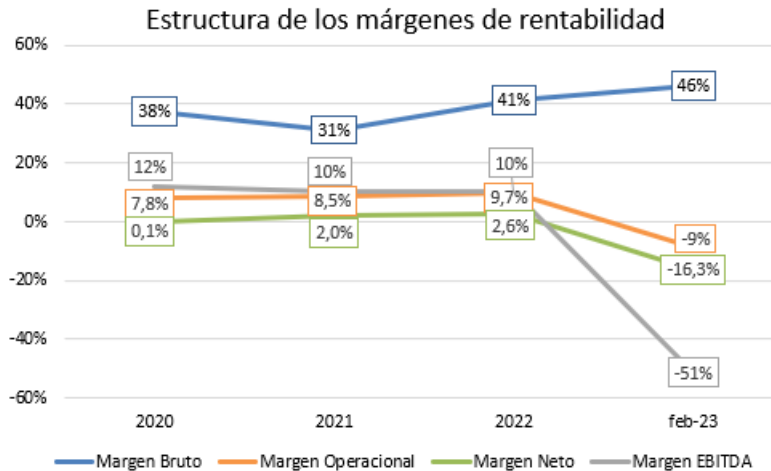
Los gastos financieros han fluctuado según la necesidad de financiamiento de la compañía. En este sentido, los gastos financieros han sido crecientes en todo el periodo estudiado, pasando de USD 174 miles en el 2020 hasta USD 275 miles en el 2022.

	2020	2021	2022	feb-23
Gastos financieros (Miles USD)	\$ 174	\$ 269	\$ 275	\$ 34
% de Ventas	6,8%	5,6%	7,1%	7,3%

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Márgenes y Resultados:

En el siguiente gráfico se visualiza la evolución de los resultados de la compañía:



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Los ingresos alcanzados por Construir Futuro le permitieron cubrir de manera adecuada los costos y gastos operacionales en el periodo analizado (2020 - 2022), sin embargo, en el año 2021, el margen bruto se vio afectado por el incremento en sus costos de ventas antes explicado, mientras que hubo una recuperación del margen neto al 2% y el operacional alcanzó un 8,5%. Para diciembre 2022, se puede observar un crecimiento de los márgenes, a excepción del EBITDA. Cabe mencionar, que las cifras provisionales al corte de febrero 2023 muestran un crecimiento del margen bruto y una reducción en el resto de márgenes, no obstante, al ser cifras internas, éstas pueden variar a lo largo del año.

En términos generales, los resultados de EBITDA de la empresa han sido mayores en el periodo de 2020-2022, pasando de USD 310 miles hasta USD 405 miles.

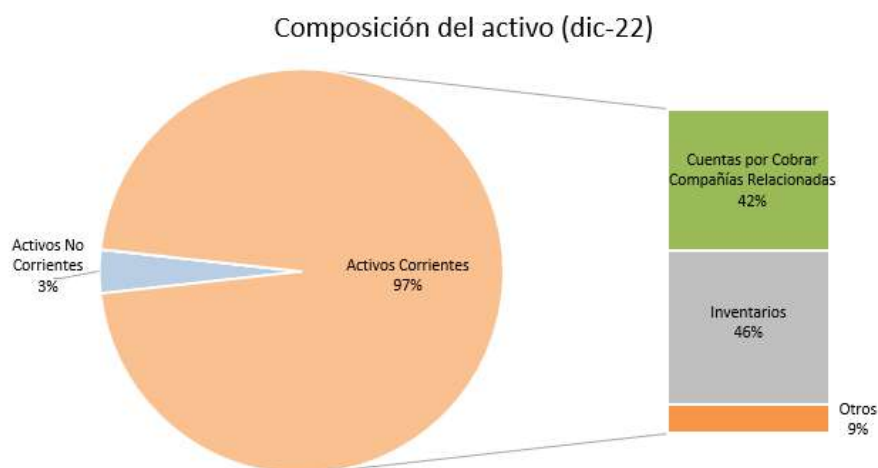
Estado de Situación Financiera:

Construir Futuro S.A. CONFUTURO Estado de Situación Financiera (US\$ Miles)	2020		2021			2022			feb-23		
	NIIF	% V	NIIF	% V	% H	Interno	% V	% H	Interno	% V	% H
ACTIVOS											
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$68	1%	\$41	0%	-39%	\$58	1%	42%	\$4	0%	-99%
Cuentas por Cobrar Comerciales	\$21	0%	\$33	0%	57%	\$0	0%	-100%	\$0	0%	0%
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	\$4.136	55%	\$4.553	53%	\$0	\$3.127	\$0	\$0	\$3.469	\$0	-6%
Anticipos	\$1.766	23%	\$13	0%	-99%	\$315	4%	2268%	\$315	4%	211%
Impuestos y Retenciones	\$64	1%	\$219	3%	243%	\$260	3%	19%	\$225	3%	-21%
Inventarios	\$1.049	14%	\$3.336	39%	218%	\$3.434	46%	3%	\$3.495	45%	5%
Otras cuentas por cobrar	\$58	1%	\$27	0%	-54%	\$12	0%	-56%	\$10	0%	-28%
Otros activos no financieros	\$0	0%	\$0	0%	0%	\$0	0%	0%	\$0	0%	-100%
Total Activo Corriente	\$7.161	95%	\$8.223	96%	15%	\$7.206	97%	-12%	\$7.518	97%	-7%
Propiedad Planta y Equipo, neto	\$357	5%	\$299	3%	-16%	\$260	3%	-13%	\$263	3%	-5%
Activos por Impuestos Diferidos	\$0	0%	\$7	0%	0%	\$0	0%	-100%	\$0	0%	-100%
Activos por derecho de uso	\$43	1%	\$22	0%	-49%	\$0	0%	-100%	\$0	0%	0%
Total Activo No Corriente	\$400	5%	\$328	4%	-18%	\$260	3%	-21%	\$263	3%	-8%
TOTAL ACTIVOS	\$7.561	100%	\$8.551	100%	13%	\$7.466	100%	-13%	\$7.780	100%	-7%
PASIVOS											
Pasivos Bancarios (Figura de Cuadre)											
Obligaciones Bancarias	\$880	12%	\$1.040	12%	18%	\$1.249	17%	20%	\$1.622	21%	70%
Emisión de Obligaciones I EO CP	\$0	0%	\$0	0%	0%	\$27	0%	0%	\$420	5%	0%
Cuentas por Pagar Comerciales	\$317	4%	\$276	3%	-13%	\$99	1%	-64%	\$228	3%	-40%
Cuentas por Pagar Relacionadas	\$1.334	18%	\$1.797	21%	35%	\$24	0%	-99%	\$32	0%	375%
Otras cuentas por pagar	\$478	6%	\$298	3%	-38%	\$1.853	25%	521%	\$1.852	24%	-10%
Impuestos corrientes	\$71	1%	\$93	1%	30%	\$31			\$25	0%	-70%
Total Pasivo Corriente	\$3.080	41%	\$3.504	41%	14%	\$3.284	44%	-6%	\$4.178	54%	20%
Pasivos Bancarios Largo Plazo	\$1.293	17%	\$1.735	20%	34%	\$547	7%	-68%	\$183	2%	-89%
Emisión de Obligaciones I EO LP	\$0	0%	\$0	0%	0%	\$156	2%	0%	\$0	0%	0%
Jubilación Patronal y bonificación desahucio	\$160	2%	\$233	3%	45%	\$302	4%	30%	\$312	4%	30%
Pasivos por contratos de arrendamientos LP	\$0	0%	\$0	0%	0%	\$0	0%	0%	\$0	0%	0%
Cuentas por pagar relacionadas LP	\$488	6%	\$478	6%	-2%	\$494	7%	3%	\$501	6%	5%
Total Pasivo no Corriente	\$1.940	26%	\$2.445	29%	26%	\$1.499	20%	-39%	\$995	13%	-59%
TOTAL PASIVO	\$5.021	66%	\$5.950	70%	18%	\$4.783	64%	-20%	\$5.174	66%	-13%
PATRIMONIO											
Capital Social	\$60	1%	\$60	1%	0%	\$60	1%	0%	\$60	1%	0%
Reservas (Legal y Facultativa)	\$51	1%	\$51	1%	0%	\$51	1%	0%	\$51	1%	0%
Otros Resultados Integrales (NIIF Y revalorización)	\$11	0%	-\$23	0%	-318%	\$0	0%	-100%	\$0	0%	0%
Resultados Acumulados	\$2.419	32%	\$2.513	29%	4%	\$2.572	34%	2%	\$2.496	32%	9%
TOTAL PATRIMONIO	\$2.541	34%	\$2.601	30%	2%	\$2.683	36%	3%	\$2.607	34%	9%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$7.561	100%	\$8.551	100%	13%	\$7.466	100%	-13%	\$7.780	100%	-7%

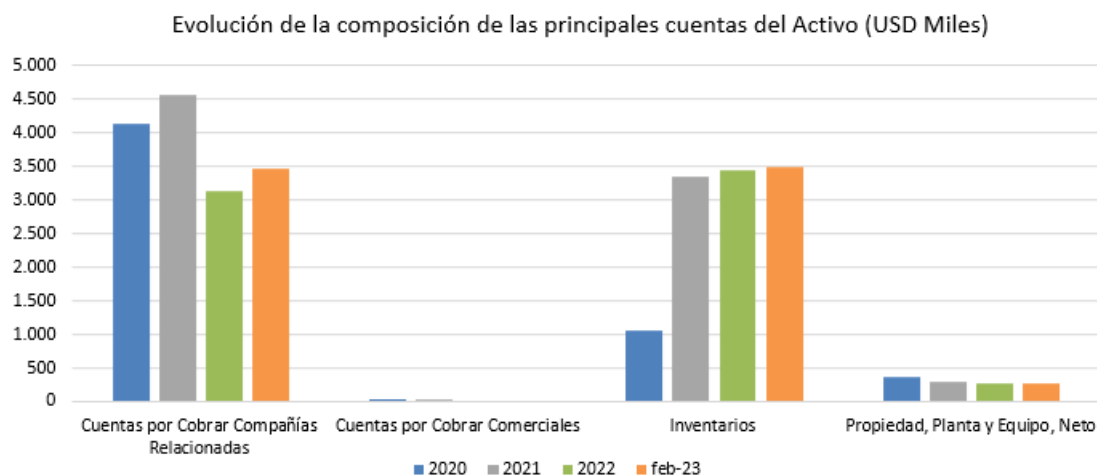
Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Análisis del Estado de Situación Financiera

- **Composición del Activo:**



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A./ **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

La estructura del activo de Construir Futuro se compone principalmente de cuentas por cobrar, inventarios y propiedad, planta y equipo, mismos que se analizan a continuación:

Cuentas por cobrar

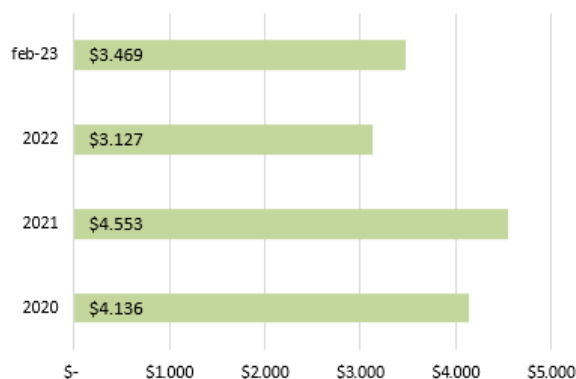
A continuación, los días de rotación de la cartera:

Días	2020	2021	2022	feb-23
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	583	339	290	2.660
Cuentas por Cobrar Comerciales	3	2	0	0

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Como se puede observar, la rotación que ha mantenido la compañía desde el año 2020 a 2022 muestra una variación importante en las “Cuentas por cobrar de Compañías Relacionadas” con un promedio de 404 días. Para febrero 2023, se obtiene una mayor rotación de las cuentas por cobrar relacionadas, sin embargo, al ser cifras provisionales, estas pueden variar a lo largo del año.

Evolución de Cuentas por cobrar de Compañías Relacionadas
(USD Miles)

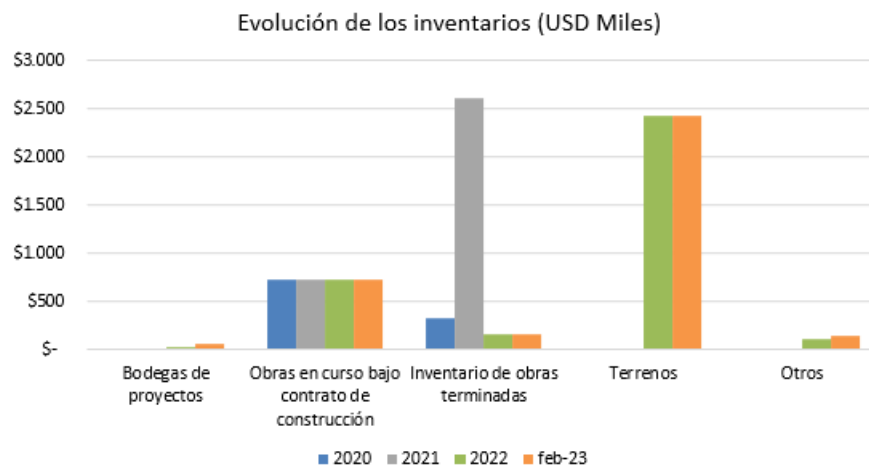


Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Las Cuentas por cobrar de Compañías Relacionadas ha sido uno de los rubros más representativos del total de activos de la empresa. Durante el periodo analizado, ha mostrado un decrecimiento desde el 2020 de USD 4,13 millones hasta el año 2022 de USD 3,12 millones.

Inventario

A continuación, se presenta la estructura del inventario:



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Los inventarios constituyen una de las principales cuentas del activo corriente, por el giro de negocio en el que se desenvuelve Construir Futuro. Dentro de la composición total, el rubro con mayor participación durante 2020-2022 ha sido las Obras terminadas (40% en promedio), seguido por los Terrenos y Obras en curso. Es evidente que las Obras en curso se han mantenido constantes durante el periodo estudiado, dado que un proyecto se quedó en pausa. Cabe mencionar que, en diciembre 2022 se ha invertido en bodegas de proyectos y en terrenos. Sin embargo, para febrero de 2023, las bodegas de proyectos y otros inventarios crecen un 197% y 19%, respectivamente.

Históricamente el inventario presentó una participación promedio (2020-2021) del 35% sobre el total de activos corrientes y el 33% sobre el total de los activos durante el periodo analizado. En términos de rotación, la evolución es la siguiente:

	2020	2021	2022	feb-23
Rotación de Inventario (Días)	237	361	541	831
Inventario (USD Miles)	1.049	3.336	3.434	3.495

A febrero 2023 se evidencia que la cuenta de inventario de la empresa está conformada por terrenos, construcciones en curso y unidades terminadas, registrando un saldo superior de USD 3,49 millones que incrementa para el primer trimestre del 2023.

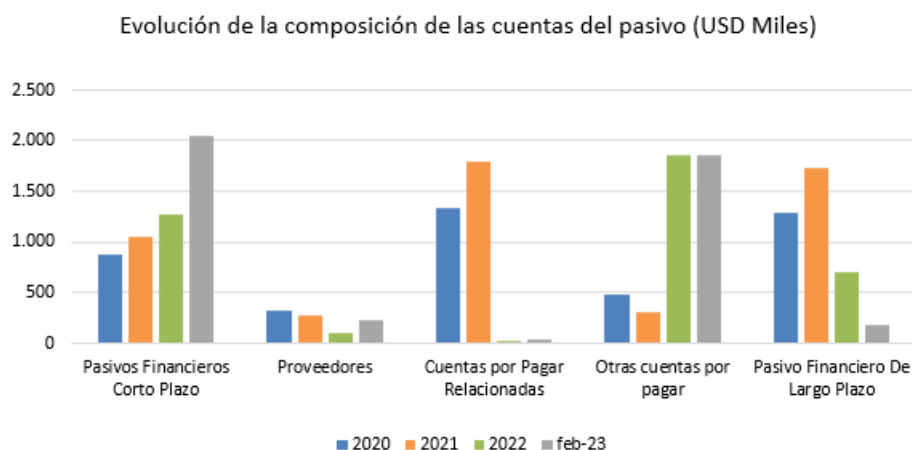
Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y Equipo de CONSTRUIR FUTURO tiene su principal componente dentro de “Maquinaria y Equipo” y “Vehículos”. En el siguiente cuadro se puede observar que no han existido variaciones importantes dentro de los últimos tres años:

	2020	2021	2022	feb-23
Maquinaria y equipo	\$ 564	\$ 566	\$ 599	\$ 598
Muebles y enseres	\$ 44	\$ 46	\$ 24	\$ 24
Equipo de computación	\$ 71	\$ 71	\$ 62	\$ 62
Vehiculos	\$ 154	\$ 154	\$ 119	\$ 119
Equipos de oficina	\$ -	\$ -	\$ 11	\$ 11
Otros	\$ -	\$ -	\$ 39	\$ 53
Depreciación Acumulada (-)	\$ -475	\$ -537	\$ -595	\$ -606
Propiedad, Planta y Equipo, Net	\$ 357	\$ 299	\$ 260	\$ 263

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

- **Composición del Pasivo:**



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Los pasivos de Construir Futuro han presentado un decrecimiento durante 2020-2022 de USD 5,02 millones hasta USD 4,78 millones, respectivamente. A diciembre 2022, la empresa incurrió en menores cuentas por pagar Relacionadas y Proveedores, pero las otras cuentas por pagar crecieron un 521% debido a los anticipos recibidos de clientes. Por tanto, los pasivos de corto plazo representaron el 69%, mientras que los pasivos de largo plazo el 31% del total de pasivos.

Los pasivos están conformados por pasivos financieros con el 41% (27% CP & 15% LP), otras cuentas por pagar con el 39%, cuentas por pagar relacionadas con el 11%, jubilación patronal con el 6%, cuentas por pagar comerciales (proveedores) con el 2% e impuestos corrientes con el 1% del total de pasivos.

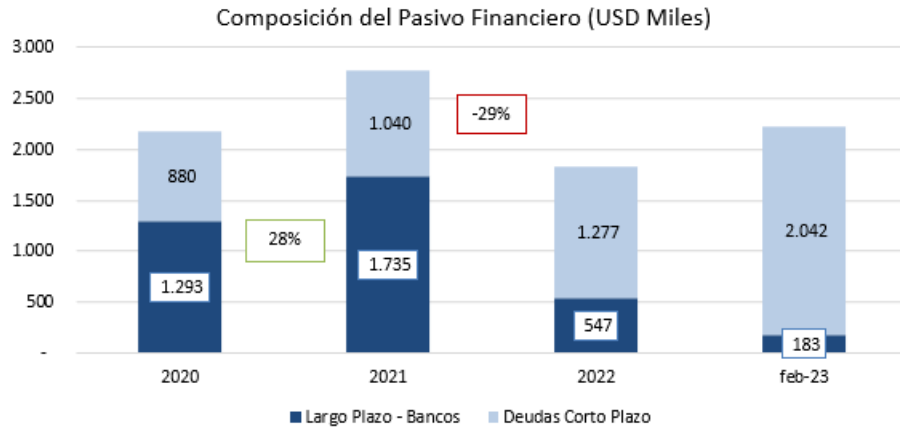
Proveedores

La compañía mantiene los saldos de cuentas por pagar a proveedores nacionales principalmente por la compra de insumos para la construcción, en donde se obtiene un saldo de USD 317 miles al 2020 y de ahí en adelante disminuye hasta USD 99 miles para el año 2022. En términos de plazos de pago, el resultado es el siguiente:

Días	2020	2021	2022	feb-23
Proveedores	72	30	16	54

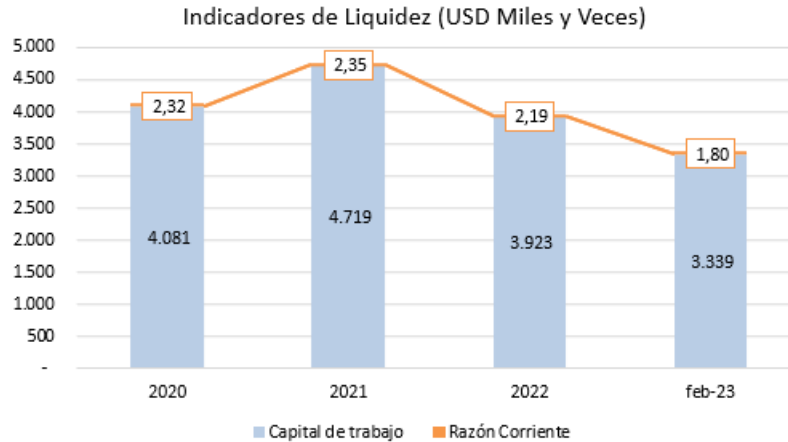
Pasivo Financiero

La deuda financiera de la empresa incrementó un 28% al 2021 y disminuyó un 29% en el 2022. Para febrero 2023 la deuda a corto plazo aumenta para poner en marcha nuevos proyectos, mientras que los pasivos bancarios de largo plazo decrecen a USD 183 miles. Por tanto, se puede aprovechar esta oportunidad para incursionar en el mercado de valores, debido a que la compañía va a necesitar financiamiento para sus nuevos proyectos.



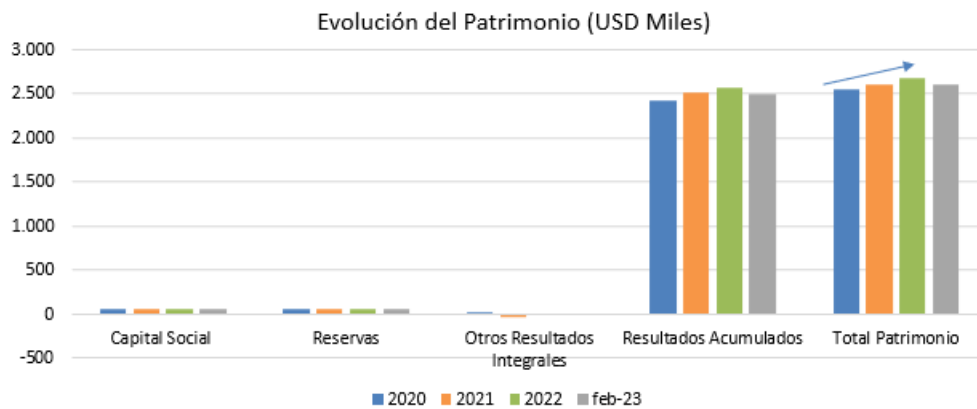
Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A./ **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Por otro lado, la estructura de pasivos en el corto plazo sirve para financiar la actividad operativa de los activos corrientes, de manera que la compañía mantiene un correcto uso de los recursos y un buen manejo operativo, mostrando en todo el periodo analizado un capital de trabajo positivo. El cambio en la estructura de fondeo adoptada desde el ejercicio 2020 le permite aliviar la presión sobre el pasivo corriente lo que conlleva a alcanzar un mejor capital de trabajo y por ende ratios de liquidez al alza.



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

- **Composición del Patrimonio:**



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

Se llevó a efecto un aumento de resultados acumulados durante el periodo estudiado, con lo cual el patrimonio de la empresa alcanzó un monto de USD 2,68 millones al 2022. Adicionalmente a este incremento de resultados acumulados, el capital social y las reservas de la empresa se han mantenido constantes.

Es importante mencionar que la política de dividendos de la empresa es no repartir dividendos por lo que las utilidades se mantienen en la cuenta “Resultados Acumulados”, lo cual es el motor de crecimiento del Patrimonio en el periodo analizado.

Cambio en la posición del flujo de efectivo:

Construir Futuro S.A. CONFUTURO		NiIF	Interno	Interno
Flujo de Efectivo del Período (US\$ Miles)		2021	2022	feb-23
Utilidad Neta		95	101	-76
Depreciación		62	58	10
Provisión por Jubilación Patronal		73	69	10
Actividades que no afectan Flujo de EFECTIVO		229	228	-56
USOS (-) y FUENTES (+)				
Cuentas por cobrar clientes		-12	33	0
Cuentas por cobrar relacionadas		-417	1.426	-342
Anticipo Clientes		1.752	-302	0
Funcionarios y empleados		0	0	0
Inventarios		-2.287	-97	-61
Otras cuentas por pagar		31	15	2
Impuestos por cobrar		-155	-41	35
Activos por Impuestos Diferidos		-7	7	0
Aumento o disminución en cuentas del Activo		-1.095	1.041	-365
Proveedores		-41	-177	129
Cuentas por Pagar compañías relacionadas		463	-1.773	8
Anticipo Clientes		-16	4	47
Otras cuentas por pagar		-174	1.566	-41
Participación trabajadores		0	0	0
Impuestos corrientes		21	-61	-6
Pasivos por contratos de arrendamientos LP		0	0	0
Aumento o disminución en cuentas del Pasivo		254	-441	137
Flujo neto utilizado por actividades de operación		-612	828	-285
Propiedad, Planta y Equipo, Neto		-4	-19	-13
Otros Activos		21	22	0
Flujo neto originado por actividades de inversión		17	3	-13
Obligaciones Financieras de Corto plazo		160	209	373
Obligaciones Financieras de Largo Plazo		442	-1.187	-365
Emisión de Obligaciones I EO		0	184	236
Movimientos Financieros		602	-795	244
Aportes Patrimoniales (Cap y Cash)		0	0	0
Movimientos Patrimoniales Non-Cash		-34	23	0
Reclasificación Cuentas de Patrimonio		0	0	0
Reclasificación Resultados (y/o Dividendos)		0	-42	0
Movimientos Patrimoniales		-34	-19	0
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		568	-814	244
Movimiento Neto de Caja		-27	17	-54
Caja Inicial		68	41	58
Caja Final Calculada		41	58	4

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A

p) Literal c): “Indicadores Financieros”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”

Indicadores Financieros:

Construir Futuro S.A. CONFUTURO				
Indicadores Financieros	2020	2021	2022	feb-23
Indicadores de Liquidez				
Caja y equivalentes	\$ 68	\$ 41	\$ 58	\$ 4
Capital de Trabajo (Miles US\$)	\$ 4.081	\$ 4.719	\$ 3.923	\$ 3.339
Razón Corriente	2,32	2,35	2,19	1,80
Prueba Ácida ((AC - INV) / PC)	1,98	1,39	1,15	0,96
Indicadores de Liquidez	2,32	2,35	2,19	1,80
Indicadores de Eficiencia				
Rotación de Activos	0,34	0,57	0,52	0,36
Rotación de Cuentas x Cobrar (veces)(*)	122,89	148,32	0,00	0,00
Rotación de Cuentas x Cobrar Relacionadas (veces)(*)	0,62	1,06	1,24	0,14
Rotación de Inventarios (veces)(*)	1,52	1,00	0,67	0,07
Rotación de Cuentas x Pagar (veces)(*)	5,02	12,06	23,04	1,10
Rotación de Cuentas x Pagar Relacionadas (veces)(*)	1,19	1,85	96,46	7,95
Productividad del Activo	0,34	0,57	0,52	0,36
Días por Año	360	360	360	60
Días de Cuentas x Cobrar	3	2	0	0
Días de Cuentas x Cobrar Relacionadas	583	339	290	443
Días de Inventarios	237	361	541	831
Días de Cuentas x Pagar	72	30	16	54
Días de Cuentas x Pagar Relacionadas	301	194	4	8
Ciclo de Conversión	168	333	525	777
Indicadores de Endeudamiento				
Pasivo Total / Activo Total	0,66	0,70	0,64	0,66
Pasivo Total / Patrimonio Total	1,98	2,29	1,78	1,98
Pasivo Financiero / Patrimonio Total	0,86	1,07	0,74	0,85
Pasivo Financiero Neto / EBITDA	6,79	5,54	4,29	-7,46
Pasivo Financiero CP/ EBITDA (*)	2,84	2,11	3,15	-8,46
Pasivo Total / EBITDA (*)	16,20	12,05	11,81	-21,44
EBITDA / Pasivo Financiero CP (en meses)(*)	0,35	0,47	0,32	-0,12
Pasivo Total / Ventas (*)	1,97	1,23	1,23	1,84
Cobertura de Intereses (EBITDA/Egresos Finan.)	1,78	1,84	1,47	-1,18
Activo Total / Pasivo Total	1,51	1,44	1,56	1,50
Activo Real / Pasivo Exigible	4,33	5,01	2,29	1,88
Indicadores de Endeudamiento	1,51	1,44	1,56	1,50
Indicadores de Rentabilidad				
Margen Bruto (Utilidad Bruta / Ventas)	37,56%	31,13%	41,24%	46,27%
Margen Operacional (Util Oper / Ventas)	7,80%	8,48%	9,68%	-9,03%
Margen de EBITDA (EBITDA / Ventas)	12,14%	10,21%	10,41%	-8,57%
Margen Neto (Utilidad Neta / Ventas)	0,06%	1,96%	2,60%	-16,28%
ROA (Utilidad Neta / Activo Total)	0,02%	1,11%	1,35%	-5,89%
ROE (Utilidad Neta / Patrimonio Total)	0,06%	3,64%	3,77%	-17,59%
Número de Acciones (en miles)	60	60	60	60
Utilidad Neta por Acción	0,02	1,58	1,68	-1,27

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Volumen de ventas en unidades físicas y monetarias:

VOLUMEN	2020	2021	2022
Unidades monetarias (en miles de US\$)	\$ 2.552,22	\$ 4.834,03	\$ 3.888,55
Unidades físicas*	50	86	68

*Las ventas del emisor se generan de acuerdo al avance de obra o contrato de construcción, por tanto, las unidades físicas que se presentan en cada año son valores estimados.

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores S.A.

Costos fijos y variables:

Detalle de gastos (en miles de US\$)	2020	2021	2022
COSTOS FIJOS	\$ 64,27	\$ 59,17	\$ 67,54
COSTOS VARIABLES	\$ 1.597,68	\$ 3.270,21	\$ 2.217,52
GASTOS FIJOS	\$ 736,22	\$ 1.039,40	\$ 1.185,47
GASTOS VARIABLES	\$ 23,39	\$ 55,42	\$ 41,70

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital S.A.

Detalle de las Inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia:

ACTIVOS FIJOS - CAPEX	2020	2021	2022
RESUMEN DE ACTIVOS FIJOS			
Activos fijos brutos			
Saldo inicio del periodo (Bruto)	812	832	837
Adiciones - Bajas	21	4	18
Transferencias	0	0	0
Activos Fijos EOP	832	837	855
Depreciación			
Depreciación Acumulada inicial	-454	-475	-537
Gasto depreciación	-21	-62	-58
Depreciación acumulada - Final	-475	-537	-595
Activos fijos netos de Auditados o Internos	357	300	260

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / Elaboración: Mercapital Casa de Valores 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.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, de acuerdo a los asesores legales, la empresa mantiene las siguientes demandas: El emisor mantiene un activo en instancia judicial, relacionado con la compañía INMUDIRSA, juicio No. 17230-2017-11028, por los fallidos contratos de promesa de compra venta de

18 departamentos en el conjunto Casales Gabriela. Actualmente, este proceso no cuenta con ninguna sentencia en firme y por ende, no está archivado; además se encuentra para la resolución del Juez ejecutor del Complejo Judicial Norte, por lo que se mantiene pasivo.

Con fecha 21 de diciembre de 2020, se notificó a la Compañía Construir Futuro S.A. sobre un procedimiento de Ejecución Coactiva, el cual se encuentra dado de baja y sin ningún peligro, seguido por el juzgado Especial de Coactivas del Municipio del Distrito metropolitano de Quito, signado con el número de proceso, 20201-CAJ1-00087, por un valor de \$27.669,64, correspondiente al lote del conjunto Casales Gabriela, el mismo que ha sido reevaluado y respaldado en su totalidad con la consignación realizada por parte de la compañía, el 11 de marzo del 2021, con el fin de realizar los trámites correspondientes para conseguir la reliquidación de los valores catastrales y de avalúo que determinen la realidad tributaria de dicho inmueble y levantar las medidas cautelares de manera oportuna, las cuales han sido levantadas en su totalidad.

- q) **Literal d): “Estado de flujo de efectivo, estado de resultados, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”**

Estado de flujo de efectivo, estado de resultados, y de flujo de caja trimestrales proyectados, al menos, para el plazo de la vigencia de la emisión:

Premisas de proyección:

Premisas de Proyección	Real		Proyectado			
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Estado de Resultados						
Ventas (Miles US\$)	\$4.834	\$3.889	\$4.861	\$5.201	\$5.565	\$5.955
% Crecimiento		-19,6%	25,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Costo de Ventas (Miles US\$)	\$3.329	\$2.285	\$3.335	\$3.567	\$3.816	\$4.083
% Costo / Ventas	68,9%	58,8%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%
Margen Bruto	31,1%	41,2%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%
Gastos Operativos (Miles US\$)	\$1.095	\$1.227	\$1.226	\$1.305	\$1.390	\$1.480
% Gastos / Ventas	22,6%	31,6%	25,2%	25,1%	25,0%	24,9%
EBITDA	\$494	\$405	\$345	\$375	\$408	\$443
Margen Ebitda	10,2%	10,4%	7,1%	7,2%	7,3%	7,4%
Resultado Neto	\$95	\$101	\$86	\$75	\$81	\$89
Margen neto	2,0%	2,6%	1,8%	1,4%	1,5%	1,5%
Estado de Situación Financiera						
Días de Cuentas por Cobrar - Clientes Neto	2	0	0	0	0	0
Días de Cuentas por Cobrar - Relacionadas	339	290	280	260	260	260
Días de Inventarios (Neto)	361	541	400	390	390	390
Días de Cuentas por Pagar - Proveedores	30	16	40	40	40	40
Días de Cuentas por Pagar - Relacionadas	194	4	5	5	5	5
Ciclo de conversión	333	525	360	350	350	350
Inversiones de capital	\$4	\$10	\$30	\$54	\$49	\$50
Revalorizaciones Activo Fijo (No afectan flujo)	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
Stock de deuda financiera total	\$2.775	\$1.980	\$2.552	\$2.499	\$2.825	\$3.175
Resguardos Normativos y Voluntarios						
Activo Corriente / Pasivo Corriente > = 1	✓ 2,35	✓ 2,19	✓ 1,75	✓ 1,72	✓ 1,67	✓ 1,62
Activo Real / Pasivo Exigible >=1	✓ 1,40	✓ 1,51	✓ 1,42	✓ 1,42	✓ 1,39	✓ 1,37
Pasivo Financiero / Patrimonio <= 1,50	✓ 1,07	✓ 0,74	✓ 0,92	✓ 0,88	✓ 0,97	✓ 1,05
Pasivo Total / Patrimonio <= 3,15	✓ 2,29	✓ 1,78	✓ 2,11	✓ 2,10	✓ 2,23	✓ 2,35

Para el año 2023 se espera terminar el proyecto Granada y la última fase del proyecto Paseos con el fin de empezar con la ejecución de Balcones y Terrazas del Chamizal para el 2024, lo que permitirá alcanzar las

ventas proyectadas de la empresa. La empresa realizará nuevos proyectos después del 2024 pues cuenta con terrenos en ubicaciones estratégicas. Todo esto, le permitirá alcanzar las ventas proyectadas para los próximos años.

La estructura de costos de la compañía se va a mantener mientras que el incremento de las ventas permitirá absorber de mejor manera los costos fijos. De esta manera, se esperan mejoras en los márgenes de rentabilidad de la empresa y resultados netos positivos.

Las rotaciones se han establecido de acuerdo a los promedios históricos, siempre con la aspiración de mejorar su ciclo de conversión del efectivo. Finalmente, los indicadores proyectados, con las premisas consideradas, se muestran saludables durante el plazo de vigencia de la emisión.

Estado de Flujo de Efectivo Proyectado Trimestral para los períodos comprendidos entre 2023 y 2026

Construir Futuro S.A. CONFUTURO Flujo de Efectivo del Período (US\$ Miles)	NIIF 2021	Interno 2022	Interno feb-23	2023				2024				2025				2026						
				jun-23	sep-23	dic-23	dic-23	mar-24	jun-24	sep-24	dic-24	dic-24	mar-25	jun-25	sep-25	dic-25	dic-25	mar-26	jun-26	sep-26	dic-26	dic-26
Utilidad Neta	95	101	-76	193	-82	-94	86	28	29	31	-13	75	34	33	31	-17	81	36	34	41	-21	89
Depreciación	62	58	10	16	16	16	65	10	10	10	10	41	11	11	11	11	43	7	7	7	7	29
Provisión por Jubilación Patronal	73	69	10	8	8	8	30	8	8	8	8	30	8	8	8	8	30	8	8	8	8	30
Actividades que no afectan Flujo de EFECTIVO	229	228	-56	217	-58	-71	180	46	47	48	5	146	52	51	49	1	153	50	49	56	-6	149
USOS (-) y FUENTES (+)																						
Cuentas por cobrar clientes	-12	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar relacionadas	-417	1.426	-342	-163	-163	-163	-653	6	6	6	6	24	-66	-66	-66	-66	-263	-70	-70	-70	-70	-281
Anticipo Clientes	1.752	-302	0	-20	-20	-20	-79	-7	-7	-7	-7	-28	-7	-7	-7	-7	-30	-8	-8	-8	-8	-32
Funcionarios y empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inventarios	-2.287	-97	-61	-68	-68	-68	-272	-40	-40	-40	-40	-159	-67	-67	-67	-67	-270	-72	-72	-72	-72	-289
Otras cuentas por pagar	31	15	2	-1	-1	-1	-3	11	-4	-4	-4	-1	-0	-0	-0	-0	-1	12	-5	-5	-5	-1
Impuestos por cobrar	-155	-41	35	-19	-19	-19	-75	-6	-6	-6	-6	-23	-6	-6	-6	-6	-25	-7	-7	397	-410	-27
Activos por Impuestos Diferidos	-7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento o disminución en cuentas del Activo	-1.095	1.041	-365	-271	-271	-271	-1.082	-35	-50	-50	-50	-186	-147	-147	-147	-147	-588	-145	-162	242	-565	-630
Proveedores	-41	-177	129	68	68	68	271	6	6	6	6	26	7	7	7	7	28	7	7	7	7	30
Cuentas por Pagar compañías relacionadas	463	-1.773	8	6	6	6	23	1	1	1	1	3	1	1	1	1	3	1	1	1	1	4
Anticipo Clientes	-16	4	47	7	7	7	29	2	2	2	2	7	2	2	2	2	7	2	2	2	2	8
Otras cuentas por pagar	-174	1.566	-41	30	30	30	120	32	32	32	32	128	34	34	34	34	137	37	37	37	37	146
Participación trabajadores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos corrientes	21	-61	-6	4	4	4	14	1	1	1	1	3	1	1	1	1	3	1	1	1	1	4
Pasivos por contratos de arrendamientos LP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento o disminución en cuentas del Pasivo	254	-441	137	114	114	114	457	42	42	42	42	167	45	45	45	45	179	48	48	48	48	191
Flujo neto utilizado por actividades de operación	-612	828	-285	60	-215	-227	-446	52	38	40	-3	127	-50	-52	-53	-101	-256	-46	-65	345	-524	-290
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	-4	-19	-13	-28	-28	-28	-112	-17	-17	-17	-17	-69	-16	-16	-16	-16	-64	-14	-14	-14	-14	-55
Otros Activos	21	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo neto originado por actividades de inversión	17	3	-13	-28	-28	-28	-112	-17	-17	-17	-17	-69	-16	-16	-16	-16	-64	-14	-14	-14	-14	-55
Obligaciones Financieras de Corto plazo	160	209	373	-404	-175	-55	-649	121	202	1.000	243	1.567	134	136	70	119	459	62	80	-330	539	351
Obligaciones Financieras de Largo Plazo	442	-1.187	-365	-46	-46	-20	-349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Obligaciones IEO	0	184	236	710	400	333	1.570	-155	-222	-1.022	-222	-1.620	-67	-67	0	0	-133	0	0	0	0	0
Movimientos Financieros	602	-795	244	261	179	259	572	-34	-20	-21	22	-53	68	69	70	119	326	62	80	-330	539	351
Aportes Patrimoniales (Cap y Cash)	0	0	0	0	0	0	440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Movimientos Patrimoniales Non-Cash	-34	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Cuentas de Patrimonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reclasificación Resultados (y/o Dividendos)	0	-42	0	-440	0	0	-440	0	-0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-0	-0
Movimientos Patrimoniales	-34	-19	0	-440	0	0	0	0	-0	0	0	0	0	-0	0	-0	0	0	0	0	-0	-0
Flujo neto originado por actividades de financiamiento	568	-814	244	-179	179	259	572	-34	-20	-21	22	-53	68	69	70	119	326	62	80	-330	539	351
Movimiento Neto de Caja	-27	17	-54	-147	-64	4	14	1	1	1	1	5	1	1	1	1	5	1	1	1	1	6
Caja Inicial	68	41	58	280	133	69	58	73	74	75	77	73	78	79	81	82	78	83	85	86	88	83
Caja Final Calculada	41	58	4	133	69	73	73	74	75	77	78	78	79	81	82	83	83	85	86	88	89	89

Estado de Resultados proyectado trimestral para los períodos comprendidos entre 2023 y 2026

Construir Futuro S.A. CONFUTURO Estado de Resultados Integral (US\$ Miles)	Proyecciones																		
	jun-23	sep-23	dic-23	2023 dic-23	mar-24	jun-24	sep-24	dic-24	2024 dic-24	mar-25	jun-25	sep-25	dic-25	2025 dic-25	mar-26	jun-26	sep-26	dic-26	2026 dic-26
Total Ventas	2.430	3.646	4.861	4.861	1.300	2.600	3.901	5.201	5.201	1.391	2.783	4.174	5.565	5.565	1.489	2.977	4.466	5.955	5.955
Crecimiento				25,0%					7,0%					7,0%					7,0%
Costo de Ventas	1.668	2.501	3.335	3.335	892	1.784	2.675	3.567	3.567	954	1.908	2.862	3.816	3.816	1.021	2.041	3.062	4.083	4.083
% de Ventas	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%	68,6%
Utilidad Bruta	763	1.144	1.525	1.525	408	817	1.225	1.634	1.634	437	874	1.312	1.749	1.749	468	936	1.404	1.872	1.872
Margen Bruto	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%	31,4%
Otros Ingresos Operacionales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% de Ventas	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Gastos Administrativos y de Ventas	401	814	1.226	1.226	326	653	979	1.305	1.305	347	695	1.042	1.390	1.390	370	740	1.110	1.480	1.480
% de Ventas	16,5%	22,3%	25,2%	25,2%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%
Crecimiento			-0,1%	-0,1%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	300,0%	6,5%	6,5%
Gastos Operacionales	401	814	1.226	1.226	326	653	979	1.305	1.305	347	695	1.042	1.390	1.390	370	740	1.110	1.480	1.480
% de Ventas	16,5%	22,3%	25,2%	25,2%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,1%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	25,0%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%	24,9%
Crecimiento			-0,1%	-0,1%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,4%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	300,0%	6,5%	6,5%
Utilidad Operacional	361	330	299	299	82	164	247	329	329	90	180	269	359	359	98	196	294	392	392
Margen Operacional	14,9%	9,1%	6,2%	6,2%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,3%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,5%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%
Otros Egresos No-Operacionales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Ingresos neto*	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos Financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos Financieros Totales	100	151	165	165	54	107	159	210	210	56	113	171	232	232	62	126	183	252	252
Utilidad Antes de Impuestos	262	180	134	134	28	57	88	118	118	34	67	98	127	127	36	70	111	140	140
Margen Antes de Impuestos	10,8%	4,9%	2,8%	2,8%	2,2%	2,2%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	2,3%	2,5%	2,4%	2,4%
Utilidad Neta	262	180	86	86	28	57	88	75	75	34	67	98	81	81	36	70	111	89	89
Margen Neto	10,8%	4,9%	1,8%	1,8%	2,2%	2,2%	2,3%	1,4%	1,4%	2,4%	2,4%	2,3%	1,5%	1,5%	2,4%	2,3%	2,5%	1,5%	1,5%
Crecimiento	417,6%	137,2%	-15,3%	-15,3%	31,9%	34,0%	36,8%	-12,0%	-12,0%	80,7%	77,0%	73,2%	7,2%	7,2%	76,9%	72,6%	82,8%	10,8%	10,8%

Estado de Flujo de Caja proyectado trimestral para los períodos comprendidos entre 2023 y 2026

Construir Futuro S.A. CONFUTURO Flujo de Caja Proyectado (US\$ Miles)	NIIF 2021	Interno 2022	Interno feb-23	2023				2024				2025				2026						
				jun-23	sep-23	dic-23	dic-23	mar-24	jun-24	sep-24	dic-24	dic-24	mar-25	jun-25	sep-25	dic-25	dic-25	mar-26	jun-26	sep-26	dic-26	dic-26
Caja Inicial	68	41	58	280	133	69	58	73	74	75	77	73	78	79	81	82	78	83	85	86	88	83
INGRESOS																						
Recuperación de Cartera / Ventas a Crédito	33	5.347	128	1.052	1.052	1.052	4.207	1.306	1.306	1.306	1.306	5.225	1.326	1.326	1.326	1.326	5.302	1.418	1.418	1.418	1.418	5.673
Anticipo clientes	0	4	47	7	7	7	29	2	2	2	2	7	2	2	2	2	7	2	2	2	2	8
Ajustes No Efectivos	135	127	20	24	24	24	95	18	18	18	18	71	18	18	18	18	73	15	15	15	15	59
Obligaciones Financieras de Corto plazo	160	209	373	0	0	0	121	202	1.000	243	1.567	134	136	70	119	459	62	80	0	539	681	0
Emisión de Obligaciones I EO	0	184	236	710	400	333	1.570	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	5.163	5.916	804	1.793	1.483	1.416	6.340	1.447	1.528	2.326	1.569	6.870	1.480	1.481	1.416	1.464	5.841	1.497	1.515	1.435	1.974	6.421
EGRESOS																						
Anticipo clientes	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo de Ventas	3.421	4.696	182	845	845	845	3.378	930	930	930	930	3.721	1.020	1.020	1.020	1.020	4.081	1.092	1.092	1.092	1.092	4.366
Gasto Administrativo	1.237	-354	299	111	383	383	1.109	283	298	298	298	1.178	313	313	313	313	1.254	321	338	338	338	1.334
Gasto de Ventas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gasto Financiero	269	275	34	27	21	14	102	21	25	44	49	139	54	57	59	61	231	62	64	57	68	252
Interés Pagado Emisión de Obligaciones	0	0	0	21	29	0	63	33	28	7	3	71	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Impuestos y Otros Egresos	209	34	-35	19	19	67	123	6	6	6	49	66	6	6	6	52	71	7	7	-397	461	78
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	4	19	13	28	28	28	112	17	17	17	17	69	16	16	16	16	64	14	14	14	14	55
Obligaciones Financieras de Corto plazo	0	0	0	404	175	55	649	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	330	0	330
Obligaciones Financieras de Largo Plazo	0	1.187	365	46	46	20	349	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Obligaciones I EO	0	0	0	0	0	0	155	222	1.022	222	1.620	67	67	0	0	133	0	0	0	0	0	0
Total Egresos	5.190	5.899	858	1.940	1.546	1.412	6.326	1.446	1.526	2.325	1.568	6.865	1.478	1.480	1.415	1.463	5.836	1.495	1.514	1.434	1.973	6.415
Movimiento de caja (neto)	-27	17	-54	-147	-64	4	14	1	1	1	1	5	1	1	1	5	1	1	1	1	1	6
Caja Final	41	58	4	133	69	73	73	74	75	77	78	78	79	81	82	83	83	85	86	88	89	89

Balance General Proyectado para los periodos comprendidos entre el 2023 al 2026

Construir Futuro S.A. CONFUTURO Balance General (US\$ Miles)	Proyecciones			
	2023	2024	2025	2026
	Total	Total	Total	Total
ACTIVOS				
Caja e Inversiones	73	78	83	89
Cuentas por Cobrar Comerciales	0	0	0	0
Días Cuentas x Cobrar relacionadas	280	260	260	260
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	3.781	3.756	4.019	4.301
Anticipos	394	421,80	451	483
Impuestos y Retenciones	335	358	383	410
Inventarios	3.706	3.864	4.134	4.423
Otras cuentas por cobrar	15	16	17	18
Activos Corrientes	8.303	8.495	9.089	9.724
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	307	336	357	383
Activos por Impuestos Diferidos	0	0	0	0
Otros Activos	0	0	0	0
Activos No Corrientes	307	336	357	383
Total Activos	8.610	8.830	9.446	10.107
% Crecimiento	15,3%	2,6%	7,0%	7,0%
PASIVOS				
	2023	2024	2025	2026
Pasivos Financieros Corto Plazo	2.287	2.301	2.626	2.977
Proveedores	371	396	424	454
Cuentas por Pagar Relacionadas	46	50	53	57
Otras cuentas por pagar	2.008	2.143	2.288	2.442
Impuestos corrientes	46	49	53	56
Pasivos Corrientes	4.758	4.939	5.444	5.986
% Crecimiento	44,9%	3,8%	10,2%	10,0%
Pasivo Financiero De Largo Plazo	265	199	199	199
Pasivos por contratos de arrendamientos LP	0	0	0	0
Otros Préstamos por pagar LP	486	486	486	486
Total Pasivos No Corrientes	1.084	1.047	1.077	1.107
% Crecimiento	-27,7%	-3,4%	2,9%	2,8%
Total Pasivos	5.842	5.986	6.521	7.093
% Crecimiento	22,1%	2,5%	8,9%	8,8%
PATRIMONIO				
Capital Social	500	500	500	500
Aportes futuras capitalizaciones	0	0	0	0
Reservas (Legal y Facultativa)	51	51	51	51
Otros Resultados Integrales (NIIF Y revalorización)	0	0	0	0
Resultados Ejercicios Anteriores	2.132	2.218	2.293	2.374
Resultado del Ejercicio	86	75	81	89
Resultados Acumulados	2.218	2.293	2.374	2.463
Patrimonio	2.769	2.844	2.925	3.014
% Crecimiento	3,2%	2,7%	2,8%	3,1%
Total Pasivos + Patrimonio	8.610	8.830	9.446	10.107
% Crecimiento	15,3%	2,6%	7,0%	7,0%

- r) **Literal 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”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”**

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.

El presente pronunciamiento se encuentra dentro de los informes suplementarios que se presenta a continuación de los EEFF Auditados, en el **Anexo No. 1**.

- s) **Literal f): “Descripción de los principales activos productivos e improductivos existentes a la fecha, con indicación de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia, realizadas en el último ejercicio económico”, numeral 5 “Información Económico – Financiera del Emisor”**

Descripción de los principales activos productivos e improductivos existentes a la fecha, con indicación de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia, realizadas en el último ejercicio económico.

Construir Futuro S.A. CONFUTURO			
Detalle de Activos (En Miles US\$) 2022	Productivos	Improductivos	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	58		58
Cuentas por Cobrar Comerciales	-		-
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	3.127		3.127
Anticipos	315		315
Funcionarios y empleados	-		-
Impuestos y Retenciones	-	260	260
Inventarios	3.434		3.434
Otras cuentas por cobrar	12		12
Total Activos Corrientes	6.946	260	7.206
PPE neto	260		260
Propiedades de Inversión	-		-
Activo Intangible	-		-
Inversión en subsidiaria	-		-
Activos por Impuestos Diferidos	-	-	-
Otros Activos	-		-
Total Activos No Corrientes	260	-	260
TOTAL ACTIVOS	7.206	260	7.466

Construir Futuro S.A. CONFUTURO			
Detalle de Activos (En Miles US\$) feb-23	Productivos	Improductivos	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	4		4
Cuentas por Cobrar Comerciales	-		-
Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	3.469		3.469
Anticipos	315		315
Funcionarios y empleados	-		-
Impuestos y Retenciones	-	225	225
Inventarios	3.495		3.495
Otras cuentas por cobrar	10		10
Total Activos Corrientes	7.293	225	7.518
PPE neto	263		262,75
Propiedades de Inversión	-		-
Activo Intangible	-		-
Inversión en subsidiaria	-		-
Activos por Impuestos Diferidos	-	-	-
Otros Activos	-	-	-
Total Activos No Corrientes	263	-	263
TOTAL ACTIVOS	7.556	225	7.780

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. / **Elaboración:** Mercapital Casa de Valores S.A.

A continuación, se muestra el detalle de las inversiones, adquisiciones y enajenaciones de importancia:

DETALLE A DIC 2022	IMPRODUCTIVO	PRODUCTIVO	Total General
ADQUISICIÓN		\$ 19.789,44	\$ 19.789,44
ENAJENACIÓN		\$ -6.977,09	\$ -6.977,09
INVERSIÓN			\$ -
Total General	\$ -	\$ 12.812,35	\$ 12.812,35

DETALLE A FEB 2023	IMPRODUCTIVO	PRODUCTIVO	Total General
ADQUISICIÓN	\$ -	\$ -	\$ -
ENAJENACIÓN	\$ -	\$ -	\$ -
INVERSIÓN	\$ -	\$ -	\$ -
Total General	\$ -	\$ -	\$ -

4) **NOTA ACLARATORIA**

Las demás disposiciones e información contenidas en el Prospecto de Oferta Pública de la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO que fue aprobado mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008871 de 19 de diciembre de 2022, continúan vigentes e inalterables.

5) **DECLARACIÓN JURAMENTADA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COMPAÑÍA EMISORA, EN LA QUE CONSTE QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE ADENDUM AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA ES FIDEDIGNA, REAL Y COMPLETA; Y QUE SERÁ PENAL Y CIVILMENTE RESPONSABLE, POR CUALQUIER FALSEDAD U OMISIÓN CONTENIDA EN ELLA**

La declaración juramentada del representante legal de la compañía emisora consta en el **Anexo No. 6**.

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

La declaración Juramentada actualizada otorgada ante Notario Público por el representante legal del emisor concerniente al detalle de activos libres de gravámenes, se encuentra en el **Anexo No. 3**.

7) ANEXOS

Anexo No. 1 Estados financieros auditados con sus respectivas notas de los años 2020 al 2021.

Anexo No.2 Estados financieros internos con corte al 31 de diciembre de 2022 y 28 de febrero de 2023.

Anexo No. 3. Declaración Juramentada actualizada otorgada ante Notario Público por el representante legal del emisor en la que se detallan los activos libres de gravámenes.

Anexo No. 4 Certificado del Cálculo del Monto Máximo a Emitir.

Anexo No. 5 Informe completo de la Calificación de Riesgo.

Anexo No. 6 Declaración juramentada del representante legal de la compañía emisora.

ANEXOS

ANEXO 1



Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ESTADOS FINANCIEROS

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Al 31 de diciembre de 2019

Av. Simón Bolívar Km 4 1/2 e Interoceánica
Teléfono 2898738 - 2898739 Fax 2898740 Celular 0992042153
E-mail: confuturo@andinanet.net
Quito - Ecuador



Construir Futuro S.A.

Constructora Inmobiliaria

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Contenido:	Página
Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados del período y otros resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	7

Abreviaturas:

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

PYME: Pequeñas y medianas Entidades.

IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

CINIIF: Interpretaciones de las NIIF.

SIC: Interpretaciones de las NIC.

ORI: Otro resultado integral.

SPPI: Flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente (por sus siglas en inglés).

FVR: Valor razonable con cambio en los resultados.

FVORI: Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

ECL: Pérdidas crediticias esperadas.

AF: Activos financieros.

VNR: Valor neto de realización.

US\$: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

IR: Impuesto a la renta.

IVA: Impuesto al valor agregado.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A. Estado de Situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 8.)	2.071,36	24.431,31
Cuentas por cobrar no relacionados	(Nota 9.)	31.940,47	(1.389,30)
Cuentas por cobrar relacionados	(Nota 31.)	3.720.884,32	1.186.653,73
Inventarios	(Nota 10.)	1.203.953,73	1.456.118,40
Servicios y otros pagos anticipados	(Nota 11.)	1.763.019,70	1.804.813,10
Activos por impuestos corrientes	(Nota 19.)	29.149,43	206.684,68
Total Activos corrientes		6.751.019,01	4.677.311,92
Activos no corrientes			
Propiedades, planta y equipo	(Nota 12.)	443.035,78	217.918,57
Total Activos no corrientes		443.035,78	217.918,57
Total Activos		7.194.054,79	4.895.230,49

Gerente General
Guillermo Boada

Contador General
Germán Jiménez

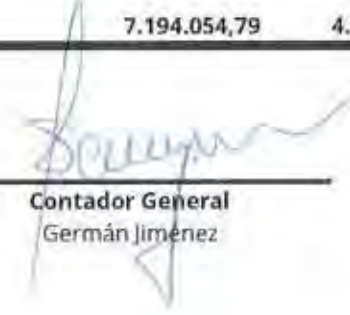


CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A. Estado de Situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 13.)	773.502,24	434.050,75
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 31.)	1.718.338,95	12.941,41
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 14.)	897.413,45	39.285,33
Pasivo por contratos de arrendamiento	(Nota 15.)	46.548,63	-
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 19.)	65.451,89	163.695,07
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 17.)	220.503,78	123.204,12
Anticipos de clientes	(Nota 16.)	228.939,74	250.158,42
Total Pasivos corrientes		3.950.698,68	1.023.335,10
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 31.)	527.285,88	721.502,30
Pasivo por contratos de arrendamiento LP	(Nota 15.)	42.803,57	-
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 14.)	-	770.000,00
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 18.)	197.436,31	260.501,00
Total Pasivos no corrientes		767.525,76	1.752.003,30
Total Pasivos		4.718.224,44	2.775.338,40
Patrimonio			
Capital social	(Nota 22.)	60.000,00	60.000,00
Reservas	(Nota 23.)	51.124,71	51.124,71
Otro resultado integral	(Nota 24.)	(52.542,33)	(147.747,69)
Resultados acumulados	(Nota 25.)	2.156.515,23	2.014.999,00
Resultados del ejercicio		260.732,74	141.516,07
Total Patrimonio		2.475.830,35	2.119.892,09
Total Pasivos y Patrimonio		7.194.054,79	4.895.230,49



Gerente General
Guillermo Boada



Contador General
Germán Jiménez



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A. Estados Financieros del período y otros resultados integrales
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2019	31-Dic-2018
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 26.)	5.227.548,66	4.278.043,10
(-) Costo de ventas	(Nota 27.)	3.636.276,33	2.680.077,46
Margen bruto		1.591.272,33	1.597.965,64
(-) Gastos de administración	(Nota 28.)	1.026.973,34	1.022.843,50
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 17.)	63.097,14	37.195,85
(-) Gastos financieros	(Nota 29.)	144.366,03	328.592,02
Otros Ingresos	(Nota 30.)	609,54	1.442,14
Resultado antes de impuesto a las ganancias		357.445,36	210.776,41
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 19.)	(96.712,62)	(69.260,34)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 19.)	-	-
Resultado neto		260.732,74	141.516,07
Otro resultado integral		95.205,36	8.853,00
Resultado integral total		355.938,10	150.369,07

Gerente General
Guillermo Boada

Contador General
Germán Jiménez

**CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO****Estado de cambios en el patrimonio**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

Construir Futuro S.A.

	Constructora	Inmobiliaria	Otro resultado	Resultados	Resultados del	Total
	Capital social	Reservas	Integral	acumulados	ejercicio	
Saldo Inicial	60.000,00	51.124,71	(20.226,90)	1.875.841,02	2.783,77	1.969.522,60
Transferencias	-	-	-	2.783,77	(2.783,77)	-
Resultado Integral total	-	-	8.853,00	-	141.516,07	150.369,07
Reclasificación de cuentas	-	-	(136.373,79)	136.374,21	-	0,42
Saldo final al 31-Dic-2018	60.000,00	51.124,71	(147.747,69)	2.014.999,00	141.516,07	2.119.892,09
Saldo Inicial	60.000,00	51.124,71	(147.747,69)	2.014.999,00	141.516,07	2.119.892,09
Transferencias	-	-	-	141.516,23	(141.516,07)	0,16
Resultado Integral total	-	-	95.205,36	-	260.732,74	355.938,10
Saldo final al 31-Dic-2019	60.000,00	51.124,71	(52.542,33)	2.156.515,23	260.732,74	2.475.830,35

Gerente General
Guillermo Boada

Contador General
Germán Jiménez



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A. Estados de flujos de efectivo
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.266.468,79	2.926.912,14
Efectivo pagado a proveedores	(2.140.380,99)	(3.264.195,00)
Gastos financieros	(144.366,03)	(319.786,02)
Otros ingresos	372.910,37	(20.365,71)
Impuesto a la renta pagado	-	(118.926,34)
Beneficio a empleados	-	(30.056,97)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	354.632,14	(826.417,90)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, muebles y equipos	(313.747,75)	(11.281,39)
Aumento en cargos diferidos	-	7.000,00
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(313.747,75)	(4.281,39)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras	88.128,12	620.668,42
Cuentas por pagar relacionadas LP	(194.216,42)	212.316,38
Otras entradas (salidas) de efectivo	42.843,96	-
Efectivo neto (utilizado) provisto en las actividades de financiamiento	(63.244,34)	832.984,80
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(22.359,95)	2.285,51
Efectivo al inicio del período	24.431,31	22.145,80
Efectivo al final del período	2.071,36	24.431,31

Gerente General
Guillermo Boada

Contador General
Germán Jiménez



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Reconciliación del resultado neto con el efectivo neto
provisto por (utilizado en) actividades de operación
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Resultado neto	260.732,74	141.516,07
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	88.630,54	34.459,34
Obligaciones por beneficios definidos	(63.064,69)	41.622,53
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	63.097,14	37.195,85
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo		(46,03)
Provisión por impuestos a las ganancias	96.712,62	69.260,34
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	(33.329,77)	-
Cuentas por cobrar relacionados	(2.534.230,59)	(1.306.430,87)
Inventarios	252.164,67	(311.380,10)
Servicios y otros pagos anticipados	41.793,40	-
Activos por impuestos corrientes	135.764,30	(13.691,17)
Cuentas por pagar no relacionados	339.451,49	833.259,13
Cuentas por pagar relacionados	1.705.397,54	(137.878,99)
Pasivos por contratos de arrendamiento	46.548,63	-
Pasivos por impuestos corrientes	(98.243,18)	(136.333,48)
Beneficios a los empleados por pagar	31.622,41	-
Anticipo de clientes	(21.218,68)	(37.921,89)
Pasivos por contratos de arrendamiento LP	42.803,57	-
Disminución en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta	-	(11.462,58)
Aumento en Otras cuentas por cobrar no relacionados	-	(28.586,05)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	354.632,14	(826.417,90)

Gerente General
Guillermo Boada

Contador General
Germán Jiménez



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A. INFORMACIÓN GENERAL Constructora Inmobiliaria

1.1. Nombre.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

1.2. RUC.

1791713311001.

1.3. Domicilio.

Av. de la República, E7 123, Martín Carrión, Ciudadela La Paz. Edificio Pucará.

1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, en adelante "la Entidad" fue constituida el 23 de abril de 1999.

Su objetivo principal es la compra venta, construcción, promoción, comercialización, de bienes inmuebles. Podrá operar como edificadora, lotizadora y urbanizadora de predios urbanos o rurales y en general como constructora de obras de cualquier clase. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el personal total de la Entidad alcanza 90 y 77 empleados respectivamente

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Entidad.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los Estados Financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los Estados Financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cada partida significativa del Estado de situación financiera, Estado de resultados del período y otros resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando es necesario una explicación adicional se presentan partidas adicionales, encabezados y subtotales.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros se presenta a continuación. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1. Declaración de cumplimiento.

Los Estados Financieros de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y, a partir del año 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Norma de "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas.

A la fecha de aprobación de los Estados Financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

Detalle	Fecha Efectiva
Nuevas normas:	
- Marco conceptual Marco conceptual (revisado).	1 de enero de 2020
- NIIF 17 Contratos de seguro.	1 de enero de 2021
Enmiendas:	
- Enmiendas a la IFRS 3 Definición de un negocio.	1 de enero de 2020
- Enmiendas a la IAS 1 e IAS 8 Definición de materialidad	1 de enero de 2020
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto.	Por determinar
Marco conceptual (revisado) . (*)	



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Constructora Inmobiliaria

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) emitió en marzo de 2018 la modificación del Marco Conceptual para la Información Financiera (revisado). El Marco Conceptual sirve principalmente como una herramienta para que el Consejo desarrolle estándares y ayude al Comité de Interpretaciones de las NIIF a interpretarlos. No anula los requisitos de las NIIF individuales.

Los principales cambios a los principios del marco conceptual tienen implicaciones sobre cómo y cuándo se reconocen y se dan de baja los activos y pasivos en los estados financieros.

Algunos de los conceptos en el Marco modificado son completamente nuevos, como el enfoque de "capacidad práctica" de los pasivos. Los principales cambios incluyen:

Nuevo enfoque de "conjunto de derechos" a los activos: Un objeto físico puede ser "dividido y subdividido" desde una perspectiva contable. Por ejemplo, en algunas circunstancias, una entidad registraría como un activo el derecho a usar un avión, en lugar de un avión en sí. El desafío será determinar hasta qué punto un activo se puede dividir en diferentes derechos y el impacto en el reconocimiento y la baja en cuentas.

Nuevo enfoque de "capacidad práctica" para reconocer pasivos: Los anteriores umbrales de reconocimiento han desaparecido, se reconocerá un pasivo si una empresa no tiene capacidad práctica para evitarlo. Esto podría llevar al reconocimiento de algunos pasivos en el balance general antes de lo requerido en la actualidad. Sin embargo, si existe incertidumbre sobre la existencia y la medición o una baja probabilidad de salida de recursos, podría llevar al no reconocimiento del pasivo o bien retrasar la oportunidad de reconocimiento del mismo. El desafío será determinar en qué acciones y/o costos futuros una Entidad no tienen "capacidad práctica" de evitar.

Nuevo enfoque basado en el control para la baja en cuentas: Una entidad dará de baja un activo del balance cuando pierda el control sobre todo o parte de él, es decir, el enfoque ya no se centra en la transferencia de riesgos y recompensas. El desafío será determinar qué hacer si la entidad retiene algunos derechos después de la transferencia.

NIIF 17 | Contratos de seguro. (*)

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 - Contratos de Seguro.

La norma describe un modelo general, el cual es modificado en los contratos de seguro con características de participación directa, descritos como "enfoque de honorario variable". El modelo general es simplificado si se cumplen ciertos criterios al medir el pasivo por la cobertura restante utilizando el "Enfoque de asignación de la prima".



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Constructora Inmobiliaria

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá de forma explícita el costo de esa incertidumbre, que toma en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La implementación de esta norma tendrá cambios significativos en los procesos y sistemas de la Compañía y requerirá mayor coordinación entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, tecnología y cálculos actuariales.

Esta norma se aplica retroactivamente, a menos que sea impracticable hacerlo, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable es aplicado.

A los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del período de Informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial.

Enmiendas a la IFRS 3 | Definición de un negocio. (*)

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio.

Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Enmiendas a la IAS 1 e IAS 8 | Definición de materialidad. (*)

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la IAS 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas IFRS.

El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de "podrían influir" a "podría esperarse razonablemente que influyan".



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

La definición de ~~Materialidad en la NIC 8~~ ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 | Venta o aportación de bienes entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto. (*)

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

() La administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.*

4.3. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad 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.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de situación financiera.

4.7. Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros:

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Clasificación de los activos financieros: Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- a) Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- b) los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- a) Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Entidad podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- a) la Entidad puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y
- b) la Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo amortizado y método de interés efectivo: El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Para los activos financieros comprados o originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad.

El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI.

Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado.

Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero.

Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Entidad reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluye como ingresos financieros.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del periodo.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI: En el reconocimiento inicial, la Entidad puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI.

La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- a) ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o
- b) en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Entidad gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o
- c) es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Los dividendos sobre inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando la Entidad tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que la Entidad reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Activos financieros a FVR: Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Entidad designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.

b) Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes.

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es reconocida en resultados.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda y se convierte al tipo de cambio al cierre de cada período de reporte. Específicamente:

a) para los activos financieros medidos a su costo amortizado que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en resultado del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas";

b) para instrumentos de deuda medidos a FVORI que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en el resultado del período en la línea de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones";



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

c) para los activos ~~contabilizados~~ a FVR que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas"; y

d) para los instrumentos de patrimonio medidos a FVORI, las diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones".

Ver política sobre contabilidad de cobertura relacionada con el reconocimiento de las diferencias de cambio donde el componente de riesgo de moneda extranjera de un activo financiero es designado como instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros: la Entidad reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera.

El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza al cierre de cada período de reporte para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Se reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar.

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero.

En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Constructora Inmobiliaria

Aumento significativo de riesgo de crédito: Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Entidad.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

- a) Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- b) Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- c) Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- d) Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- e) Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- f) Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Independientemente de la evaluación anterior, la Entidad presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte.

Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- a) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento;
- b) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- c) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

Se considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable es considerada como la fecha de su reconocimiento inicial para propósito de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de un contrato de garantía financiera, la Entidad considera que los cambios en el riesgo que el deudor específico incumpla el contrato.

Se monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento: la Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- a) Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

b) Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder del grupo).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio: Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos: la Entidad castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado.

Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Medición y reconocimiento de pérdidas de crédito esperadas: La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos al cierre de cada período de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido al cierre de cada período de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Entidad de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que el Grupo espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento.

Para un contrato de garantía financiera, como la Entidad se obliga a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Entidad mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

Se reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en FVORI, para los cuales se reconoce la provisión para cuentas incobrables en otros resultados integrales en la cuenta "Reserva de revalorización de inversiones" en el patrimonio, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Baja en cuenta de los activos financieros: la Entidad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Entidad no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVORI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" se reclasifica al resultado del año.

En contraste, al darse de baja de una inversión en un instrumento de patrimonio que la Entidad eligió medir a FVORI en el reconocimiento inicial, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" no se reclasifica a resultados del año, sino que se transfiere a utilidades retenidas.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio:

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

No se reconoce ~~ninguna~~ pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por la Entidad se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Una opción de conversión que será cancelada a través del intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de la Entidad es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de Ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Sin embargo, los ~~pasivos financieros~~ **pasivos financieros** que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podrá también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información de la Entidad es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado: Los pasivos financieros que no son a) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, b) mantenidos para negociar, o c) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: la Entidad da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Entidad se descargan, cancelan o han expirado.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada período de reporte.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

4.8. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial: los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior: el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.9. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

4.10. Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Entidad.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Detalle	Vida útil (Años)	% Valor residual
Muebles y enseres	10	cero (*)
Maquinaria, equipo e instalaciones	10	cero (*)
Equipo de computación	3	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	5	cero (*)
Activos por derecho de uso por contratos de arrend		

(*) A criterio de la Administración de la Entidad, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

La utilidad o pérdida que surge al momento de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.11. Costos por préstamos.

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

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

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

4.12. Arrendamientos.

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

Cuando la Entidad es arrendatario: Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Entidad para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio acumulado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

4.13. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente: Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles.

El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal.

Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera.

La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Entidad soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos corrientes y diferidos: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

4.14. Beneficios a empleados.

Pasivos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Pasivos no corrientes: en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

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

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Participación a trabajadores: El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Entidad antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.15. Patrimonio.

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

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

Otros resultados integrales: en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (ganancia o pérdida actuarial).

Resultados acumulados: en este grupo contable se registran las utilidades ó pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.



4.16. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se reconocen de tal forma que reflejen la transferencia de control de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que exprese la contraprestación a la cual la Entidad espera tener derecho.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce los ingresos de actividades ordinarias, diferentes de ingresos financieros e ingresos por contratos de arrendamiento; mediante la aplicación de los siguientes pasos:

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas habituales del negocio.

Paso 2 - Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato: Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción es el monto del pago al que la Entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente, sin tener en cuenta los montos recibidos en representación de terceros.

Paso 4 - Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato: En un contrato que tiene más de una obligación de desempeño, la Entidad distribuye el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño en montos que representen la consideración a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de cumplir cada obligación de desempeño.

Paso 5 - Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) la Entidad cumple una obligación de desempeño: la Entidad cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- a) El desempeño la Entidad no crea un activo con un uso alternativo para la Entidad, y la Entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
- b) El desempeño de la Entidad crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
- c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Entidad a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Cuando la Entidad cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso reconocido, esto genera un pasivo contractual.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

El ingreso se presenta neto de impuestos, reembolsos y descuentos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso que los haya.

4.17. Costos y Gastos.

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

4.18. Transacciones en moneda extranjera.

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen, excepto por:

- a) Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales son incluidas en el costo de dichos activos al ser consideradas como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;
- b) Diferencias en cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tasa de cambio; y
- c) Diferencias en cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar relacionadas con operación en el extranjero para la cual no está planificado ni es posible que se genere el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), las cuales son reconocidas inicialmente en otro resultado integral y reclasificadas desde el patrimonio al resultado del período sobre reembolso de las partidas no monetarias.

4.19. Medio ambiente.

Las actividades de la Entidad no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.20. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.21. Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y ésta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Entidad 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 resultados.



4.22. Reclasificaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019 no presentan reclasificaciones respecto al ejercicio anterior.

5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS.

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad. La Administración esta obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables.

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua.

Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

5.1. Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables.

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros.

Evaluación del modelo de negocio: La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular.

Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Entidad de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito: Como se explica en las políticas contables, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3.

Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Entidad toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

5.2. Fuentes clave para las estimaciones.

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Deterioro de activos financieros: el importe de las pérdidas crediticias esperadas (ECL) es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

Las ECL son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Vidas útiles y valores residuales: al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Deterioro de activos intangibles: La Entidad evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Valor razonable de activos y pasivos: en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento.

Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Entidad es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Entidad, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los colaboradores de la la Entidad entiendan sus roles y obligaciones.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez: es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Entidad para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Entidad.

La principal fuente de liquidez de la Entidad son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- a) Riesgo de tasa de Interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- b) Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- c) Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.



7. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS.

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables aplicadas en estos Estados Financieros son las mismas aplicadas por la Entidad en los Estados Financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, la Entidad ha aplicado las siguientes nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

7.1. NIIF 16 "Arrendamientos".

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 por el IASB, y establece los principios para el reconocimiento, medición y presentación de los arrendamientos, y sus revelaciones asociadas.

La nueva norma sustituye a la actual NIC 17 "Arrendamientos" y a sus interpretaciones: CINIIF 4 "Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento", "SIC 15 "Arrendamiento operativos - Incentivos", SIC 27 "Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento".

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Aunque la NIIF 16 modifica la definición de un contrato de arrendamiento establecida en la NIC 17, el cambio principal se representa mediante la introducción del concepto de control dentro de esa definición.

Respecto al tratamiento contable para el arrendador y el arrendatario la NIIF 16 establece lo siguiente:

Contabilidad del arrendatario: la NIIF 16 requiere que los arrendatarios contabilicen todos los arrendamientos bajo un único modelo, similar a la contabilización de arrendamientos financieros bajo la NIC 17.

Esto es, en la fecha de inicio de un contrato de arrendamiento, el arrendatario reconocerá en el estado de situación financiera un activo por el derecho de uso del bien y un pasivo por las cuotas futuras a pagar, y en el estado de resultados la depreciación por el activo involucrado separadamente del interés correspondiente al pasivo relacionado. La norma incluye dos exenciones de reconocimiento voluntarias para los arrendamientos de bajo valor y arrendamientos de corto plazo.

Contabilidad del arrendador: no se modifica sustancialmente respecto al modelo vigente de la NIC 17. El arrendador continuará clasificando los arrendamientos bajo los mismos principios de la norma actual, como arrendamientos operativos o financieros.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO actualmente se encuentra evaluando el impacto que representa la implementación de la norma.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Caja	1,903,36	1,244,64
Bancos	168,00	23.186,67
Total	(1) 2.071,36	24.431,31

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad,

9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Clientes locales	25.739,62	7,204,81
Otras cuentas por cobrar	30.524,38	15.729,42
(-) Deterioro de valor de cuentas por cobrar (1)	(24.323,53)	(24.323,53)
Total	31.940,47	(1.389,30)

(1) Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, la Entidad ha estimado que el deterioro de valor de las cuentas por cobrar determinado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es suficiente.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de estos activos.

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO clasifica una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes.

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Materia prima	59.207,47	65.394,11
Obras en curso bajo contrato de construcción	722.962,50	1.131.499,29
Inventario de obras terminadas	421.783,76	259.225,00
Total	1.203.953,73	1.456.118,40

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde principalmente a Anticipos por compras de Terreno.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Costo	939.956,24	626.208,58
Depreciación acumulada	(496.920,46)	(408.290,01)
Total	443.035,78	217.918,57

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Clasificación:		
Muebles y enseres	11.178,74	8.310,87
Maquinaria, equipo e instalaciones	247.993,74	142.282,72
Equipo de computación	42.379,55	1.970,45
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	55.876,60	65.354,53
Activos por derecho de uso por contratos de arrendamiento	85.607,15	-
Total	443.035,78	217.918,57



Construir Futuro S.A.
 El movimiento de las propiedades, planta y equipo, se continúa sigue.
Constructora Inmobiliaria

	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	Activos por derecho de uso por contratos de arrendamiento	Total
Al 31 de diciembre de 2017	8.038,93	161.065,17	3.268,69	81.960,09	-	254.332,88
Costo						
Ajustes	-	(1.954,97)	-	-	-	(1.954,97)
Subtotal	-	(1.954,97)	-	-	-	(1.954,97)
Depreciación						
Gasto	(2.831,94)	(21.955,11)	(2.039,48)	(7.632,81)	-	(34.459,34)
Subtotal	(2.831,94)	(21.955,11)	(2.039,48)	(7.632,81)	-	(34.459,34)
Deterioro						
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2018	5.206,99	137.155,09	1.229,21	74.327,28	-	217.918,57

**Construir Futuro S.A.**
Constructora Inmobiliaria

	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	Activos por derecho de uso por contratos de arrend	Total
Al 31 de diciembre de 2018	8.310,87	142.282,72	1.970,45	65.354,53	-	217.918,57
Costo						
Adiciones	5.867,79	130.778,70	48.690,54	-	128.410,72	313.747,75
Subtotal	5.867,79	130.778,70	48.690,54	-	128.410,72	313.747,75
Depreciación						
Gasto	(2.999,92)	(25.067,68)	(8.281,44)	(9.477,93)	(42.803,57)	(88.630,54)
Subtotal	(2.999,92)	(25.067,68)	(8.281,44)	(9.477,93)	(42.803,57)	(88.630,54)
Deterioro						
Subtotal	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2019	11.178,74	247.993,74	42.379,55	55.876,60	85.607,15	443.035,78

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Página 43

**CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO****Construir Futuro S.A.****13. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Proveedores locales	684.416,10	363.883,57
Otras cuentas por pagar	42.979,04	51.445,41
Garantías por pagar	46.107,10	18.721,77
Total	773.502,24	434.050,75

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Sobregiro bancario	309.618,03	20.054,69
Tarjetas de crédito	10.400,00	13.365,82
Préstamos bancarios (1)	577.291,31	775.864,82
Intereses por pagar	104,11	-
Total	897.413,45	809.285,33

<u>Clasificación:</u>	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Corriente	897.413,45	39.285,33
No corriente	-	770.000,00
Total	897.413,45	809.285,33

Un detalle de los préstamos bancarios, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Banco Rumiñahui: Préstamos al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en marzo de 2020	32,57	200.000,00
Banco Rumiñahui: Préstamos al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en mayo de 2020.	280.716,42	370.000,00
Banco Rumiñahui: Préstamos al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en junio de 2020.	200.542,32	200.000,00
Banco Rumiñahui: Otras obligaciones de corto plazo.	-	5.864,82
Banco Rumiñahui: Préstamos al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en junio de 2020	96.000,00	-
Total	577.291,31	775.864,82



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

- (1) Las garantías de ~~Construcción~~ ~~del~~ Banco General Rumiñahui incluyen un lote de terreno por US\$ 901.786,40 y una construcción en proceso por US\$ 655.717,60. Adicionalmente existe una hipoteca en garantía por US\$ 372.962,50 con el Banco Bolivariano.

15. PASIVO POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a un contrato de arrendamiento relacionado con las oficinas administrativas ubicada en Quito, Av. de la República, E7 123, Martín Carrión, Ciudadela La Paz. Edificio Pucará.

16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Casales Victoria	124.782,85	139.579,01
Devoluciones pendientes por desistimientos de clientes	104.156,89	110.579,41
Total	228.939,74	250.158,42

17. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Sueldos por pagar	101.017,52	39.074,70
Obligaciones con el IESS	21.367,05	15.382,61
Décimo tercer sueldo por pagar	4.670,31	3.386,45
Décimo cuarto sueldo por pagar	10.888,62	8.260,27
Fondos de reserva	1.193,38	1.625,01
Vacaciones	18.269,76	18.279,23
15% Participación utilidades	63.097,14	37.195,85
Total	220.503,78	123.204,12

El movimiento del 15% participación utilidades, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Saldo inicial	37.195,85	30.056,97
Provisión del año	63.097,14	37.195,85
Pagos	(37.195,85)	(30.056,97)
Total	63.097,14	37.195,85

**CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO****Construir Futuro S.A.****18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Jubilación patronal	147.637,74	200.976,00
Desahucio	49.798,57	59.525,00
Total	197.436,31	260.501,00

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

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

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Saldo inicial	200.976,00	169.618,00
Costo de los servicios del período corriente	18.634,47	29.680,00
Costo por intereses	8.347,76	6.753,00
Ganancias actuariales	(74.730,42)	(2.022,00)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(5.590,07)	(3.053,00)
Total	147.637,74	200.976,00

Bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

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

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Saldo inicial	59.525,00	51.968,00
Costo de los servicios del período corriente	2.341,43	9.282,00
Costo por Intereses	2.817,01	2.053,00
Ganancias actuariales	(9.778,21)	(2.546,00)
Beneficios pagados	(5.106,66)	(1.232,00)
Total	49.798,57	59.525,00

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Tasa de descuento	7,00%	4,25%
Tasa de incremento salarial	2,50%	1,50%
Tasa de incremento de pensiones		
Tasa de rotación promedio		
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

19. IMPUESTOS.

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

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	29.149,43	146.469,47
Crédito tributario IR	-	60.215,21
Total	29.149,43	206.684,68



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

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

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	54.941,66	116.726,73
Retenciones por pagar IR	-	(12,78)
Retenciones por pagar IVA	10.510,23	22.026,53
IVA por pagar	-	(808,13)
Otros impuestos por pagar	-	25.762,72
Total	65.451,89	163.695,07

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

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	420.647,61	247.972,31
(-) 15% Participación a trabajadores	(63.097,14)	(37.195,85)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	357.550,47	210.776,46
(-) Ingresos exentos	-	-
(+) Gastos no deducibles	29.299,99	66.264,90
(-) Deducciones adicionales	-	-
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	386.850,46	277.041,36
(=) Saldo de utilidad gravable	386.850,46	277.041,36
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	96.712,62	69.260,34
(=) Impuesto a la renta calculado	96.712,62	69.260,34
Anticipo determinado	23.080,63	44.933,40
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	96.712,62	69.260,34



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Saldo inicial	(56.511,52)	(106.177,52)
(+) Impuesto a la renta corriente	(96.712,62)	(69.260,34)
(-) Pagos efectuados	56.511,52	58.711,13
Crédito tributario por retenciones en la fuente	41.770,96	15.281,81
Anticipo de impuesto a las ganancias pagado	-	44.933,40
Total	(54.941,66)	(56.511,52)

20. ASPECTOS TRIBUTARIOS.

Ley de Simplificación y Progresividad Tributaria.

El 31 de diciembre del 2019, se emitió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria publicada en el Registro Oficial Suplemento 1 No 111, a continuación, se detallan los aspectos tributarios más importantes de la mencionada Ley:

IMPUESTO A LA RENTA (IR):

Ingresos Gravados

- Se consideran ingresos de fuente ecuatoriana la reversión de las provisiones para jubilación patronal o desahucio utilizadas como gasto deducible y que no se hayan pagado efectivamente a favor del beneficiario.

Dividendos

- Para fines de la determinación y liquidación del impuesto a la renta, se elimina la exención para las sociedades extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, independientemente de la residencia del beneficiario efectivo.

- Se establece una nueva modalidad de cálculo, según la cual el ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido, sobre el cual se retendrá un porcentaje de hasta el 25% y sobre la parte que no se haya informado sobre la composición societaria se aplicará el 35% y también en el caso de pagos a paraísos fiscales. Con esta modalidad de cálculo se elimina la opción de usar como crédito tributario el impuesto pagado por la sociedad por los dividendos distribuidos.

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Exenciones

Constructora Inmobiliaria

- La exoneración de IR a los Intereses y rendimientos financieros obtenidos por depósitos a plazo fijo o inversiones de renta fija es también aplicable para los pagos parciales que sean acreditados en vencimientos graduales antes del plazo mínimo de tenencia que se mantiene en 360 días.

- Se incluyen como ingresos exentos a aquellos derivados directa y exclusivamente en la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, en los términos que defina el reglamento, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

- Se incluyen tres nuevos sectores prioritarios para la exoneración del IR en el desarrollo de Inversiones nuevas y productivas: i) infraestructura hospitalaria, ii) servicios educativos; iii) servicios culturales y artísticos.

- Para el caso de la exoneración por cinco años prevista en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario se aclara que se debe calcular la proporción del activo total de la entidad de menor tamaño respecto del activo total de la entidad absorbente, relación que se debe multiplicar por el impuesto causado de la sociedad absorbente a fin de determinar el monto de la exoneración.

Las entidades absorbentes podrán sumar el monto de exoneración que resulte de cada fusión realizada dentro de un mismo ejercicio fiscal, sin que la exoneración supere el 100% de su impuesto causado.

Deducciones

- Para bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, no son deducibles los Intereses en la parte que exceda de la tasa que sea definida mediante Resolución por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- Límites de endeudamiento: las sociedades y personas naturales, podrán deducir el monto total del interés en operaciones de crédito externo con partes relacionadas, hasta el 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones del ejercicio fiscal; para bancos, compañías aseguradoras y entidades de la economía popular y solidaria, se mantiene el límite del 300% con respecto al patrimonio.

- Se deducirán un 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación.

- Se establece como deducción las donaciones destinadas a Instituciones de Educación Superior para carreras de pregrado y postgrado, máximo hasta el 1% del ingreso gravado.

- A partir del ejercicio fiscal 2021, se incluyen como deducibles las provisiones por desahucio y de pensiones jubilares patronales realizadas por actuarios. Las provisiones jubilares deben corresponder a personal con más de diez años de trabajo en la misma



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

empresa y los aportes ~~efectivos~~ ~~de~~ ~~la~~ ~~inversión~~ administrados por Administradoras de Fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.

- Se elimina la deducción por gastos personales, excepto por concepto de salud relacionada a enfermedades catastróficas, raras o huérfanas, para las personas naturales que perciban Ingresos iguales o superiores a USD 100,000.
- Se establece un 100% de deducción adicional en gastos de publicidad a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos calificados por el ente rector.
- Los gastos por organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales se podrán deducir hasta un 150% de conformidad con las condiciones establecidas en el Reglamento.
- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Anticipo de IR

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta y se implementa un régimen voluntario de pago equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos retenciones.
- Solo se mantiene el anticipo para el caso de espectáculos públicos (3%).

Agentes de retención de IR

- Los contribuyentes calificados por el Servicio de Rentas Internas serán agentes de retención en la fuente, sobre los pagos que constituyan renta gravada para quien los perciba.
- Dentro del plazo de 30 días, contados desde la vigencia del reglamento correspondiente, mediante resolución que emita el Servicio de Rentas Internas, se designará a los agentes de retención de impuesto a la renta y de IVA. Mientras tanto, los agentes de retención designados por ley, deberán continuar efectuando las retenciones conforme la normativa anterior.

Impuesto a la renta único

- Se reforma y simplifica el cálculo del impuesto único para el banano, delimitándose únicamente a dos categorías: (i) producción y venta local del banano; y, (ii) exportación de banano producido o no por el mismo sujeto pasivo. La tarifa se mantiene en un rango entre el 1,25% y el 2% para el primer caso y se fija en el 3% del valor de facturación de exportación (FOB), restando el Precio Mínimo de Sustentación o el precio de compra pagado al productor si este fuere mayor para el caso de exportaciones. La tarifa podrá reducirse también, hasta el uno por ciento (1%), si el agricultor o productor obtiene el certificado de cumplimiento de buenas prácticas agrícolas emitido por Agrocalidad.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

- Se crea el impuesto único (optativo) para otras actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, en base a tablas de ingresos, cuya tarifa va del 0% al 1,80% en la venta local y del 1,30% al 2% para exportadores.

Reducción del IR 2019

- Reducción del 10% del impuesto a la renta del 2019 aplicable a contribuyentes domiciliados a septiembre de 2019 en las provincias de Imbabura, Bolívar, Chimborazo, Tungurahua, Cotopaxi y Cañar cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo, afectados por la paralización de octubre de 2019.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

Tarifa cero del Impuesto al Valor Agregado IVA

- Se gravan con tarifa 0% la transferencia de los siguientes bienes:

- flores, follajes y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas
- los tractores de hasta 300 hp (en lugar de los de 200 hp)
- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
- Papel periódico
- Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.

- Así mismo se gravan con tarifa 0% la transferencia de los siguientes servicios:

- El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
- El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

- Respecto a la tarifa cero de IVA aplicada a los servicios prestados por los artesanos calificados se aclara que esta tarifa aplicará siempre y cuando no superen los límites establecidos para estar obligados a llevar contabilidad.

Impuesto al Valor Agregado IVA en la importación de servicios digitales

- Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales, el mismo que será aplicable en 180 días después de la publicación de la Ley.

- Los pagos por servicios digitales de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal el IVA se aplica sobre la comisión adicional al valor del bien.
Agentes de retención del IVA

- Se incluyen como sujetos pasivos del IVA en calidad de agentes de percepción a los no residentes en el Ecuador que presten servicios digitales, siempre y cuando se registren en la forma establecida por el SRI.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

- Se establecen como agentes de retención de IVA solamente los contribuyentes calificados por el SRI, las empresas de seguros y reaseguros, los importadores de servicios, Petrocomercial y las comercializadoras de combustibles y las emisoras de tarjetas de crédito. A estas últimas se les otorga dicha calidad en los pagos efectuados en la adquisición de servicios digitales, cuando el prestador del servicio no se encuentre registrado.

Crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado IVA

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización.

IMPUESTO A LOS CONSUMOS ESPECIALES (ICE):

Base imponible del ICE

- La base imponible de los bienes y servicios sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará según corresponda con base en las siguientes reglas:

- PVP sugerido por el fabricante, importador o prestador de servicios menos el IVA y el ICE
- Precio de venta del fabricante menos el IVA y el ICE más un 30% (antes era 25%) de margen mínimo de comercialización.
- Precio ex aduana más un 30% (antes era 25%) de margen mínimo de comercialización.
- La base imponible de la tarifa específica será en función de unidades según corresponda para cada bien.

Nuevos bienes y servicios gravados con ICE

- 10% en servicios de telefonía móvil y planes que comercialicen únicamente voz, datos y sms del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluye servicio prepago.

- 150% en tabaco de los consumibles de tabaco calentado y líquidos que contengan nicotina a ser administrados por medio de sistemas de administración de nicotina. Igual tarifa se aplicará a los sustitutos del tabaco.

- Se encontrarán gravadas con ICE: Fundas plásticas (\$0,04 en el año 2020, \$0,06 en 2021, \$0,08 en 2022 y a partir de 2023 \$0,10 por funda), este tributo empezará a regir 90 días después de la publicación de la Ley; No incluye fundas de uso industrial, agrícola, agroindustrial, exportación, para productos congelados, las utilizadas como empaques primarios.

Exenciones y rebajas del ICE

- Se exoneran las bebidas alcohólicas elaboradas localmente y provenientes de la fermentación alcohólica completa o parcial de productos agropecuarios cultivados en el



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Ecuador, adquiridos a ~~Producción y Comercio~~ artesanos, microempresarios, empresas u organizaciones de la economía popular y solidaria. No será aplicable esta exención respecto del alcohol y bebidas alcohólicas que contengan menos del setenta por ciento (70%) de ingredientes nacionales;

- Se exoneran del ICE a cualquier clase de vehículos motorizados eléctricos (no solo a los de transporte público de pasajeros);

- los focos incandescentes utilizados como insumos automotrices;

- las armas de fuego adquiridas por la fuerza pública y sus municiones;

- los aviones, avionetas y helicópteros destinados al transporte comercial de pasajeros, carga y servicios;

- las furgonetas de hasta 3.5 toneladas de capacidad de carga.

- Las camionetas y otros vehículos cuya base imponible, sea de hasta USD \$30.000,00 cuyo adquirente se encuentre inscrito en programas de gobierno de apoyo al transporte en sectores comunitarios y rurales. Esta exoneración aplicará a razón de un vehículo por sujeto pasivo;

- Las fundas plásticas para uso industrial, agrícola, agroindustrial, de exportación, para productos congelados y aquellas que contengan como mínimo la adición del cincuenta por ciento (50%) de materia prima reciclada post consumo; y las fundas plásticas utilizadas como empaques primarios.

- Respecto de los vehículos motorizados de transporte terrestre cuya base imponible sea de hasta USD\$ 40.000,00 sujetos al pago de ICE que cuenten con al menos tres de los siguientes elementos de seguridad y con estándares de emisiones superiores a Euro 3 o sus equivalentes, del valor resultante de aplicar las tarifas previstas, se descontará el 15%:

a) cuatro o más bolsas de aire (airbag);

b) Protección de peatones;

c) Luces de encendido diurno;

d) Freno asistido de emergencia; y,

e) Ensayo de poste.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

Para efectos de la exoneración del ISD se debe considerar lo siguiente:

- En el pago de capital e intereses por créditos externos, se cambia la condición de plazo de crédito de 360 días por 180 días.

- Se incluye como un destino del crédito externo a las inversiones en derechos representativos de capital y se limita a que sean inversiones efectuadas en el Ecuador.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

- Para los pagos al exterior por dividendos distribuidos, se elimina la condición de que no estén domiciliados en paraísos fiscales para que accedan a la exoneración del ISD, con lo cual quedan exonerados los pagos a cualquier jurisdicción.

- No se aplica esta exoneración cuando los dividendos se distribuyan a favor de sociedades extranjeras de las cuales, a su vez, dentro de su cadena propiedad, posean directa o indirectamente derechos representativos de capital, las personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en el Ecuador que sean accionistas de la sociedad que distribuye los dividendos.

- Están exonerados los pagos al exterior (a partes independientes) por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de:

- de inversiones en valores o títulos de renta fija o variable provenientes del exterior que hayan ingresado al mercado de valores del Ecuador;
- sean fruto de títulos valor emitidos por personas jurídicas domiciliadas en Ecuador destinadas a vivienda, microcrédito o inversiones productivas; o,
- por depósitos a plazo fijo o inversiones en instituciones del sistema financiero

En aquellos casos se elimina la condición de su permanencia en el país por un plazo mínimo de 360 días calendario o el plazo señalado por el Comité de Política Tributaria (mínimo 360 días) en el país, y tampoco importa si el pago se realiza directa o indirectamente a personas naturales o sociedades residentes o domiciliadas en Ecuador.

No aplica esta exención cuando el pago se realice entre partes relacionadas.

- Se incluye la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior, para la ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos, no reembolsables, de gobierno a gobierno, por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante, efectuados directa y exclusivamente con fondos de dichas donaciones.

- Estarán gravados con el ISD los pagos realizados al exterior por concepto de la amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019, cuya tasa de interés supere la tasa máxima referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, cuyo capital haya sido o sea destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

RÉGIMEN SIMPLIFICADO PARA MICROEMPRESAS:

- Se crea un régimen simplificado tributario para microempresas y emprendedores que tengan de uno a nueve trabajadores y máximo US \$300.000 de ventas netas, con una tarifa fija del 2% sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio, provenientes únicamente de la actividad empresarial. Este régimen es aplicable para: Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado e Impuesto a los Consumos Especiales.

- No pueden acogerse a este régimen los contribuyentes RISE, los que realicen actividades



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

de construcción, urbanización, actividades similares, servicios profesionales, ocupación liberal, relación de dependencia, quienes perciban exclusivamente rentas de capital,

- Las microempresas permanecerán en este régimen, mientras perdure su condición sin que en ningún caso su permanencia sea mayor a 5 ejercicios fiscales, posteriormente, se sujetarán al régimen general
- Están obligados a llevar contabilidad. Se mantiene la obligación de emitir y solicitar comprobantes de venta.
- No son agentes de retención del Impuesto a la renta ni del IVA, salvo, en el primer caso, cuando se trate de no residentes, distribución de dividendos, por relación de dependencia y pagos al exterior; y en el segundo caso, en la importación de servicios.
- Declararán IVA e ICE semestralmente.

CONTRIBUCIÓN ÚNICA Y TEMPORAL:

- Se crea una contribución única y temporal aplicable para los años 2020, 2021 y 2022, para sociedades privadas que realicen actividades económicas, que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a USD 1.000.000,00 en el ejercicio fiscal 2018, de acuerdo a la siguiente tabla:

Ingresos brutos gravables		Tarifa para
Desde	Hasta	la contribución
US\$ 1.000.000,00	US\$ 5.000.000,00	0,10%
US\$ 5.000.000,01	US\$ 10.000.000	0,15%
US\$ 10.000.000,01	en adelante	0,20%

- La declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada año. Esta contribución no puede ser mayor al 25% del impuesto a la renta causado del 2018.
- Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.

OTRAS REFORMAS TRIBUTARIAS:

- Los exportadores podrán optar por un procedimiento simplificado de devolución de tributos al comercio exterior, a excepción del IVA, que tiene su propio régimen establecido en la LRTI, por un porcentaje del valor FOB de exportación, esta devolución se efectuará de manera automática.
- Mecanismos de devolución automática de impuestos; se permite al SRI implementar estos sistemas para los impuestos que administra una vez que se haya verificado el cumplimiento de los presupuestos normativos que dan lugar al derecho de devolución.
- Se incluye la no sujeción al pago del impuesto a los vehículos que se encuentren



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

incautados por instituciones financieras durante el período que medie entre la fecha de embargo y la fecha del remate y los vehículos eliminados del Registro Único Vehicular en cumplimiento a la normativa de transporte aplicable.

- Régimen de extinción de los valores derivados de ajustes, reliquidaciones, redeterminaciones u otros recálculos de impuestos vehiculares administrados por el SRI efectuados hasta por el período 2019.
- Se prevé que las operaciones crediticias mantenidas en el sistema financiero público y privado vencidas a la fecha de vigencia de la Ley, cuyos valores vencidos sean cancelados en el término de 120 días, no sean incluidas en el reporte crediticio ni consideradas para el cálculo del score genérico.
- Se podrá solicitar un plan excepcional de pagos de hasta 12 meses, en cuotas mensuales iguales de períodos vencidos a la fecha de promulgación de la Ley, respecto de impuestos retenidos o percibidos. El referido plan de pagos deberá ser presentado dentro de los cuarenta y cinco (45) días posteriores luego de la entrada en vigor de la Ley.
- Se incluyen varios derechos de los sujetos pasivos adicionales a los establecidos en otros cuerpos normativos.

NORMAS INTERPRETATIVAS:

- A través de normas interpretativas a la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, se corrige el error cometido en la promulgación de esa Ley relacionada a la derogatoria integral de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y de la Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas.
- Se introduce una norma interpretativa al COOTAD, al hecho generador de patente municipal y 1.5 por mil sobre activos totales delimitando que el domicilio es únicamente el que consta en la escritura de constitución o los establecimientos que constan en el RUC.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Entidad con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

22. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social es de US\$ 60.000 y está constituido por 1.500.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 0,04 cada una.



23. RESERVAS.

Reserva Legal: la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de la Entidad, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

24. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde los componentes de otro resultado integral incluyen nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 Beneficios a empleados.

25. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF: Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Entidad.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Venta de bienes	707.550,00	1.336.650,00
Prestación de servicios	4.519.998,66	2.941.393,10
Total	5.227.548,66	4.278.043,10



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.
27. COSTO DE VENTAS. Constructora Inmobiliaria

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Compras netas locales de materia prima	2.189.982,22	1.866.342,54
(-) Inventario final de productos terminados	162.396,00	-
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	360.254,48	263.326,24
Beneficios sociales, indemnizaciones	152.616,53	60.856,38
Aportes a la seguridad social	51.799,15	50.529,09
Honorarios, comisiones y dietas	103.554,28	60.419,29
Arrendamientos	6.427,06	168,06
Mantenimiento y reparaciones	60.693,67	30.205,49
Combustibles y lubricantes	11.522,56	14.454,85
Promoción y publicidad	49.871,94	2.070,72
Suministros, materiales y repuestos	596,25	426,80
Transporte	42.341,79	15.683,66
Jubilación patronal	9.317,24	17.117,17
Desahucio	1.170,72	5.353,15
Comisiones no financieras	29.848,07	20.237,41
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	10.921,05	4.350,45
Impuestos, contribuciones y otros	36.920,44	36.640,41
Depreciaciones PPE	38.046,86	30.371,41
Servicios públicos	113.371,78	6.699,71
Pagos por otros servicios	2.251,20	-
Otros gastos	185.626,93	175.737,83
Gastos planes beneficios a empleados	16.746,11	19.086,80
Total	3.636.276,33	2.680.077,46

ESPACIO EN BLANCO

Notas a los Estados Financieros

Página 59

(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Av. Simón Bolívar Km 4 1/2 e Interoceánica

Teléfono 2898738 - 2898739 Fax 2898740 Celular 0992042153

E-mail: confuturo@andinanet.net

Quito, Ecuador



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Construir Futuro S.A.
Constructora Inmobiliaria

28. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	260.696,31	162.816,19
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuneraciones	33.564,76	46.917,13
Aportes a la seguridad social	46.352,19	29.574,43
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	346.771,30	445.748,52
Arrendamientos	13.093,18	59.505,34
Mantenimiento y reparaciones	33.907,26	63.923,87
Combustibles y lubricantes	4.052,91	1.027,85
Promoción y publicidad	4.160,80	6.918,09
Suministros, materiales y repuestos	30.493,83	20.033,39
Transporte	25.745,84	22.646,22
Jubilación patronal	9.317,23	7.422,98
Desahucio	2.588,21	2.923,23
Comisiones no financieras	162,44	22.032,41
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	6.205,71	1.549,53
Gastos de gestión	3.835,18	5.602,97
Impuestos, contribuciones y otros	80.982,17	5.600,51
Gastos de viaje	875,34	-
Depreciaciones PPE	50.583,68	4.087,93
Servicios públicos	23.687,42	16.335,34
Pagos por otros servicios	-	2.323,69
Otros gastos	21.431,83	61.742,27
Gasto planes beneficios a empleados	28.465,75	34.111,61
Total	1.026.973,34	1.022.843,50

29. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Intereses bancarios	127.393,11	320.220,11
Otros gastos financieros	16.972,92	8.371,91
Total	144.366,03	328.592,02

**CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO****Construir Futuro S.A.**30. OTROS INGRESOS. *Constructora Inmobiliaria*

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Otros ingresos	609,54	1.442,14
Total	609,54	1.442,14

31. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de las cuentas por cobrar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Beatriz Solines	327,00	-
Constru Hogar Tu Hogar S.A.	1.270.716,70	701.620,81
Guadalupe De Solines	489.448,25	68.391,25
Patricio Solines	238.287,13	351.641,67
Renato Solines	-	65.000,00
Valdiviedo & Solines Daniela	4.000,00	-
Sociedad Civil Prados Del Chamizal	1.718.105,24	-
Total	3.720.884,32	1.186.653,73

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Jardines del Chamizal Cia.Ltda.	(1.684.477,84)	-
Otras cpx partes relacionadas	(13.644,83)	(2.990,25)
Proveedores relacionados	(20.216,28)	(9.951,16)
Total	(1.718.338,95)	(12.941,41)

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas largo plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2019	31-Dic-2018
Carlos Solines Coronel	(335.000,00)	(400.000,00)
Explotación Minera San Antonio, Eplomisa Cfa. Ltda.	(192.285,88)	(186.546,79)
Guadalupe de Solines	-	134.955,51
Total	(527.285,88)	(586.546,79)



32. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los Estados Financieros adjuntos.

33. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: No se han aplicado sanciones a la Entidad o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

De otras autoridades administrativas: No se han aplicado sanciones a la Entidad, o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

34. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A fines de 2019, se identificaron un grupo de casos que mostraban los síntomas de una "neumonía de causa desconocida" en la ciudad de Wuhan, provincia de Hubei, China. El 31 de diciembre de 2019, China alertó a la Organización Mundial de la Salud (OMS) de este nuevo virus. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencia Sanitario Internacional de la OMS declaró el brote como "Emergencia de salud pública de preocupación internacional". El 11 de marzo de 2020, la OMS anunció que el brote de coronavirus COVID-19 puede caracterizarse como una pandemia. A nivel mundial muchos gobiernos han introducido varias medidas para combatir el brote, las mismas que incluyen: cierre de fronteras, restricción de movilidad, cuarentenas, cierre de negocios, etc. Estas medidas han afectado la cadena de suministro global, así como la demanda de bienes y servicios, interrupción significativa de las operaciones comerciales y un aumento significativo de la incertidumbre económica, con precios de activos y tasas de cambio de divisas más volátiles y un marcado descenso en las tasas de interés a largo plazo en las economías desarrolladas. Al mismo tiempo, las políticas fiscales y monetarias se están suavizando para sostener la economía. Además, los precios del petróleo han disminuido dramáticamente después de que la OPEP y Rusia no pudieron ponerse de acuerdo sobre los recortes de producción en su reunión de marzo de 2020.

En Ecuador, el presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo No.1017 de fecha 16 de marzo de 2020, declaró el estado de excepción en todo el territorio nacional por el incremento de casos de COVID-19. Esta situación incluye entre otras las siguientes medidas: suspensión del ejercicio de los derechos de libertad de tránsito, de asociación y reunión con el objetivo de mantener una cuarentena comunitaria obligatoria en todo el territorio nacional, restricción general de circulación de vehículos y personas, suspensión de vuelos, suspensión de la circulación del transporte interprovincial de pasajeros, suspensión la jornada presencial de trabajo, etc. Sin embargo, las industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de la alimentación, salud, servicios básicos, financieros, exportaciones, industria agrícola, ganadera, de cuidado de animales, supermercados, tiendas, bodegas y centros de almacenamiento y expendio de víveres y medicinas no suspendieron sus actividades.



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Construir Futuro S.A.

Estos eventos y condiciones de la producción y las ventas en una variedad de industrias. El alcance del impacto del COVID-19 en el desempeño operativo y financiero de la Entidad dependerá del desarrollo del mismo, lo que incluye la duración, propagación del brote y el impacto que esto pueda tener en clientes, empleados y proveedores. La medida en que el COVID-19 puede afectar la condición financiera o los resultados de las operaciones de la Entidad en el año 2020 es incierta.

35. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO el 12 de junio de 2020 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

Gerente General
Guillermo Boada

Contador General
Germán Jiménez

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.:**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados del período y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las *Normas Internacionales de Auditoría (NIA)*. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión

Otra información

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

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)*, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Entidad es responsable de la supervisión del proceso de Información financiera de la Entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad entre otras cuestiones, lo relacionado a, el alcance planificado, el calendario de ejecución y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos y nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Entidad, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2020, se emite por separado.

Quito, Ecuador.
17 de junio de 2021.

**ABALTAUDIT AUDITORES
& CONSULTORES CIA. LTDA.**

Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 1215


Héctor Vizúete V.
Socio

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ESTADOS FINANCIEROS
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)
Al 31 de diciembre de 2020

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2020

<u>Contenido:</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados del período y otros resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	7

Abreviaturas:

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

PYME: Pequeñas y medianas Entidades.

IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

CINIIF: Interpretaciones de las NIIF.

SIC: Interpretaciones de las NIC.

ORI: Otro resultado integral.

SPPi: Flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente (por sus siglas en inglés).

FVR: Valor razonable con cambio en los resultados.

FVORI: Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

ECL: Pérdidas crediticias esperadas.

AF: Activos financieros.

VNR: Valor neto de realización.

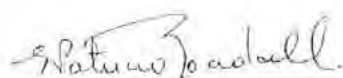
US\$: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

IR: Impuesto a la renta.

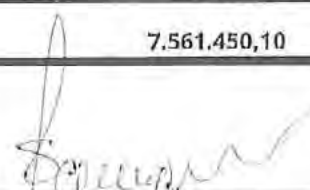
IVA: Impuesto al valor agregado.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8.)	67.788,07	2.071,36
Cuentas por cobrar no relacionados (Nota 9.)	79.172,35	31.940,47
Cuentas por cobrar relacionados (Nota 31.)	4.136.071,09	3.720.884,32
Inventarios (Nota 10.)	1.048.911,90	1.203.953,73
Servicios y otros pagos anticipados (Nota 11.)	1.765.630,99	1.763.019,70
Activos por Impuestos corrientes (Nota 19.)	63.860,51	29.149,43
Total, Activos corrientes	7.161.434,91	6.751.019,01
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo (Nota 12.)	357.211,61	357.428,63
Activo por derecho de uso (Nota 13.)	42.803,58	85.607,15
Total, Activos no corrientes	400.015,19	443.035,78
Total, Activos	7.561.450,10	7.194.054,79



Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO



Contador General
Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

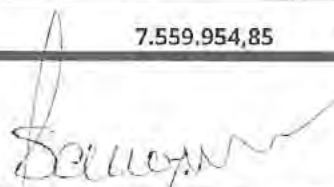
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 14.) 393,136,65	773.502,24
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 31.) 1.333.606,63	1.718.338,95
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 15.) 880,404,49	897.413,45
Pasivo por contratos de arrendamiento	(Nota 13.) 46,661,23	46.548,63
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 19.) 71.148,95	65.451,89
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 17.) 125.820,28	220.503,78
Anticipos de clientes	(Nota 16.) 229,679,71	228.939,74
Total, Pasivos corrientes	3.080.457,94	3.950.698,68
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 31.) 487.658,28	527.285,88
Pasivo por contratos de arrendamiento LP	(Nota 13.) -	42.803,57
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 15.) 1.292.500,00	-
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 18.) 160.302,53	197.436,31
Total, Pasivos no corrientes	1.940.460,81	767.525,76
Total, Pasivos	5.020.918,75	4.718.224,44
Patrimonio		
Capital social	(Nota 22.) 60.000,00	60.000,00
Reservas	(Nota 23.) 51.124,71	51.124,71
Otro resultado integral	(Nota 24.) 10.663,42	(52.542,33)
Resultados acumulados	(Nota 25.) 2.417.247,97	2.156.515,23
Resultados del ejercicio	1.495,25	260.732,74
Total, Patrimonio	2.540.531,35	2.475.830,35
Total, Pasivos y Patrimonio	7.559.954,85	7.194.054,79



Gerente General

Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

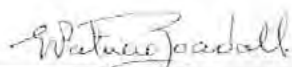


Contador General

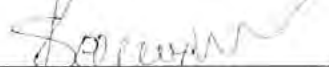
Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de resultados del período y otros resultados integrales
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2020	31-Dic-2019
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 26.)	2.552.215,13	5.227.548,66
(-) Costo de ventas	(Nota 27.)	1.593.541,96	3.636.276,33
Margen bruto		958.673,17	1.591.272,33
(-) Gastos de administración	(Nota 28.)	755.137,09	1.026.973,34
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 17.)	4.472,78	63.097,14
(-) Gastos financieros	(Nota 29.)	173.717,53	144.366,03
Otros Ingresos	(Nota 30.)	-	609,54
Resultado antes de impuesto a las ganancias		25.345,77	357.445,36
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 19.)	(23.850,51)	(96.712,62)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 19.)	-	-
Resultado neto		1.495,26	260.732,74
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		1.495,26	260.732,74




Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

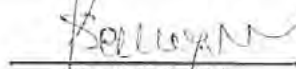


Contador General
Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de cambios en el patrimonio
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

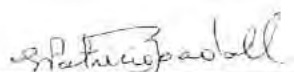
	Capital social	Reservas	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo Inicial	60.000,00	51.124,71	(147.747,69)	2.014.999,00	141.516,07	2.119.892,09
Transferencias	-	-	-	141.516,23	(141.516,07)	0,16
Resultado Integral total	-	-	95.205,36	-	260.732,74	355.938,10
Saldo final al 31-Dic-2019	60.000,00	51.124,71	(52.542,33)	2.156.515,23	260.732,74	2.475.830,35
Saldo Inicial	60.000,00	51.124,71	(52.542,33)	2.156.515,23	260.732,74	2.475.830,35
Transferencias	-	-	-	260.732,74	(260.732,74)	-
Resultado Integral total	-	-	63.205,75	-	1.495,25	64.701,00
Saldo final al 31-Dic-2020	60.000,00	51.124,71	10.663,42	2.417.247,97	1.495,25	2.540.531,35


Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

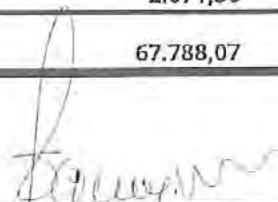

Contador General
Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de flujos de efectivo
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	2.090.536,45	2.266.468,79
Efectivo pagado a proveedores	(3.062.827,84)	(2.140.380,99)
Gastos financieros	(173.717,53)	(144.366,03)
Otros ingresos/ Gastos	(23.850,51)	372.910,37
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(1.169.859,43)	354.632,14
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, muebles y equipos	(20.689,47)	(313.747,75)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	(20.689,47)	(313.747,75)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras LP	1.292.500,00	88.128,12
Obligaciones con instituciones financieras CP	(17.008,96)	
Cuentas por pagar relacionadas LP	-	(194.216,42)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(19.225,43)	42.843,96
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	1.256.265,61	(63.244,34)
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	65.716,71	(22.359,95)
Efectivo al inicio del período	2.071,36	24.431,31
Efectivo al final del período	67.788,07	2.071,36



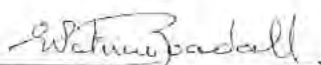
Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO



Contador General
Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

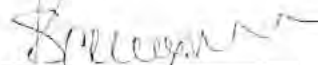
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Conciliación del resultado neto con el efectivo neto
provisto por actividades de operación
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Resultado neto	1.495,26	260.732,74
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	63.710,06	88.630,54
Obligaciones por beneficios definidos	(37.133,78)	(63.064,69)
Participación trabajadores	4.472,78	63.097,14
Provisión por impuestos a las ganancias	-	96.712,62
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	(47.231,88)	(33.329,77)
Cuentas por cobrar relacionados	(415.186,77)	(2.534.230,59)
Inventarios	155.041,83	252.164,67
Servicios y otros pagos anticipados	(2.611,29)	41.793,40
Activos por impuestos corrientes	(34.711,08)	135.764,30
Cuentas por pagar no relacionados	(380.252,99)	339.451,49
Cuentas por pagar relacionados	(384.732,32)	1.705.397,54
Pasivos por contratos de arrendamiento	-	46.548,63
Pasivos por impuestos corrientes	5.697,06	(98.243,18)
Beneficios a los empleados por pagar	(99.156,28)	31.622,41
Anticipo de clientes	739,97	(21.218,68)
Pasivos por contratos de arrendamiento LP	-	42.803,57
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(1.169.859,43)	354.632,14



Gerente General

Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO



Contador General

Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

1.2. RUC.

1791713311001.

1.3. Domicilio.

Av. de la República, E7 123, Martín Carrión, Ciudadela la Paz, Edificio Pucará.

1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, en adelante "CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO" fue constituida el 23 de abril de 1999.

Su objetivo principal es la compra venta, construcción, promoción, comercialización, de bienes inmuebles. Para operar como edificadora, lotizadora y urbanizadora de predios urbanos o rurales y en general como constructora de obras de cualquier clase. .

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los Estados Financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los Estados Financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cada partida significativa del Estado de situación financiera, Estado de resultados del período y otros resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando es necesario una explicación adicional se presentan partidas adicionales, encabezados y subtotales.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros se presenta a continuación. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1. Declaración de cumplimiento.

Los Estados Financieros de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y, a partir del año 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Norma de "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas.

A la fecha de aprobación de los Estados Financieros, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

Detalle	Fecha Efectiva
<u>Nuevas normas:</u>	
- NIIF 17 Contratos de seguro.	1 de enero de 2023
<u>Enmiendas:</u>	
- Enmiendas a la NIIF 3 Definición de un negocio.	1 de enero de 2022
- Enmiendas a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo.	1 de enero de 2022
- Enmiendas a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero de 2022
- Enmienda a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2023
- Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto.	Por determinar

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

NIIF 17 | Contratos de seguro. (*)

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguro.

La norma describe un modelo general, el cual es modificado en los contratos de seguro con características de participación directa, descritos como "enfoque de honorario variable". El modelo general es simplificado si se cumplen ciertos criterios al medir el pasivo por la cobertura restante utilizando el "Enfoque de asignación de la prima".

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá de forma explícita el costo de esa incertidumbre, que toma en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La implementación de esta norma tendrá cambios significativos en los procesos y sistemas de la Compañía y requerirá mayor coordinación entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, tecnología y cálculos actuariales.

Esta norma se aplica retroactivamente, a menos que sea impracticable hacerlo, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable es aplicado.

A los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial

Enmiendas a la NIIF 3 | Definición de un negocio. (*)

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio.

Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Las modificaciones introducen una prueba opcional para identificar la concentración de valor razonable, que permite una evaluación simplificada de si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Enmienda a la NIC 16| Propiedad, Planta y Equipo. (*)

Prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

Enmienda a la NIC 37| Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. (*)

Aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

Enmienda a la NIC 1| Presentación de estados financieros (*)

Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2020, el IASB emitió un "Exposure Draft" proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.

Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28 | Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto. (*)

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.

Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto.

De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

() La administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.*

4.3. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO 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.

4.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO opera. La moneda funcional y de presentación de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.6. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de situación financiera.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4.7. Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros:

Todos los activos financieros reconocidos como tales son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros: Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- a) Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- b) los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- a) Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

a) CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una Inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y

b) CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo amortizado y método de Interés efectivo: El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad.

El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de Interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI.

Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado.

Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluye como ingresos financieros.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI: En el reconocimiento inicial, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI.

La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

a) ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

b) en el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o

c) es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costes de transacción.

Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.

Los dividendos sobre estas inversiones en instrumentos de patrimonio son reconocidos en resultados cuando CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO tenga derecho a recibir el dividendo, sea probable que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reciba los beneficios económicos asociados con el dividendo y el importe del dividendo puede ser medido de forma fiable, a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Los dividendos son incluidos en otros ingresos en el estado de resultados.

Activos financieros a FVR: Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.

b) Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es reconocida en resultados.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio; El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda y se convierte al tipo de cambio al cierre de cada período de reporte. Específicamente:

a) para los activos financieros medidos a su costo amortizado que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en resultado del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas";

b) para instrumentos de deuda medidos a FVORI que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en el resultado del período en la línea de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones";

c) para los activos financieros medidos a FVR que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas"; y

d) para los instrumentos de patrimonio medidos a FVORI, las diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de Inversiones".

Ver política sobre contabilidad de cobertura relacionada con el reconocimiento de las diferencias de cambio donde el componente de riesgo de moneda extranjera de un activo financiero es designado como instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en Instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera.

El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza al cierre de cada período de reporte para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Se reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero.

En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito: Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- a) Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;
- b) Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- c) Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- d) Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- e) Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- f) Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte.

Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- a) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- b) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- c) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Se considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se convierte en parte del compromiso irrevocable es considerada como la fecha de su reconocimiento inicial para propósito de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de un contrato de garantía financiera, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO considera que los cambios en el riesgo que el deudor específico incumpla el contrato.

Se monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

a) Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;

b) Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder del grupo).

Independientemente del análisis anterior, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio: Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado.

Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas: La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos al cierre de cada período de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido al cierre de cada período de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que el Grupo espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento.

Para un contrato de garantía financiera, como CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se obliga a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

Se reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en FVORI, para los cuales se reconoce la provisión para cuentas incobrables en otros resultados integrales en la cuenta "Reserva de revalorización de inversiones" en el patrimonio, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuenta de los activos financieros: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no transfiera ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

SI CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVORI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" se reclasifica al resultado del año.

En contraste, al darse de baja de una inversión en un instrumento de patrimonio que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO eligió medir a FVORI en el reconocimiento inicial, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" no se reclasifica a resultados del año, sino que se transfiere a utilidades retenidas.

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio:

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los Instrumentos de patrimonio propios de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.

No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Una opción de conversión que será cancelada a través del Intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica para el valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO o su estrategia de inversión, y la información de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado: Los pasivos financieros que no son a) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, b) mantenidos para negociar, o c) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de Ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja en cuentas de un pasivo financiero: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se descargan, cancelan o han expirado.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

De manera similar, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada período de reporte.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

4.8. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial: los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (Incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior: el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.9. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4.10. Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (Incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación: los activos emplezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Detalle	Vida útil (Años)	% Valor residual
Muebles y enseres	10	cero (*)
Maquinaria, equipo e instalaciones	10	cero (*)
Equipo de computación	3	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y camiónero móvil	5	cero (*)
Activos por derecho de uso por contratos de arriendo		

(*) A criterio de la Administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero: Son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos o, si ésta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.11. Costos por préstamos.

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

En la medida en que los préstamos a tasa variable se utilicen para financiar un activo apto y se cubran mediante una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la parte efectiva del derivado se reconoce en otro resultado integral y es reclasificado a resultados cuando el activo apto impacta en la ganancia o pérdida.

En la medida en que préstamos de tasas fijas se utilizan para financiar un activo apto y están cubiertos con una cobertura efectiva de valor razonable efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos por intereses capitalizados reflejan la tasa de interés cubierta.

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

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

4.12. Arrendamientos.

Cuando CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es arrendatario: reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

En el Estado de situación financiera se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

En el Estado de resultados del período y otros resultados Integrales se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.

En el Estado de flujos de efectivo se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Cuando CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es arrendador: Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio acumulado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Si la entidad aplica la Enmienda a la NIIF 16 relacionadas con las reducciones de alquiler como consecuencia del COVID 19

4.13. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Impuesto corriente: Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles.

El pasivo de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal.

Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera.

La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos corrientes y diferidos: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

4.14. Beneficios a empleados.

Pasivos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Pasivos no corrientes: en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

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

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Participación a trabajadores: El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

4.15. Patrimonio.

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

Aportes para futura capitalización: en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

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

Otros resultados Integrales: en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (ganancia o pérdida actuarial).

Resultados acumulados: en este grupo contable se registran las utilidades o pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.16. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se reconocen de tal forma que reflejen la transferencia de control de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que exprese la contraprestación a la cual CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO espera tener derecho.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce los ingresos de actividades ordinarias, diferentes de ingresos financieros e ingresos por contratos de arrendamiento; mediante la aplicación de los siguientes pasos:

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas habituales del negocio.

Paso 2 - Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato: Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción es el monto del pago al que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente, sin tener en cuenta los montos recibidos en representación de terceros.

Paso 4 - Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato: En un contrato que tiene más de una obligación de desempeño, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO distribuye el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño en montos que representen la consideración a la que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO espera tener derecho a cambio de cumplir cada obligación de desempeño.

Paso 5 - Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO cumple una obligación de desempeño: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- a) El desempeño CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no crea un activo con un uso alternativo para CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, y CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
- b) El desempeño de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
- c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Cuando CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso reconocido, esto genera un pasivo contractual.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

El ingreso se presenta neto de impuestos, reembolsos y descuentos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso de que los haya.

4.17. Costos y Gastos.

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

4.18. Transacciones en moneda extranjera.

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas.

Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen, excepto por:

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

a) Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales son incluidas en el costo de dichos activos al ser consideradas como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;

b) Diferencias en cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tasa de cambio; y

c) Diferencias en cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar relacionadas con operación en el extranjero para la cual no está planificado ni es posible que se genere el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), las cuales son reconocidas inicialmente en otro resultado integral y reclasificadas desde el patrimonio al resultado del período sobre reembolso de las partidas no monetarias.

4.19. Medio ambiente.

Las actividades de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.20. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.21. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO 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 resultados.

4.22. Reclasificaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020 no presentan reclasificaciones respecto al ejercicio anterior.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS.

En la aplicación de las políticas contables, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables.

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua.

Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

5.1. Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables.

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros.

Evaluación del modelo de negocio: La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular.

Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos.

El monitoreo es parte de la evaluación continua de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito: Como se explica en las políticas contables, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3.

Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

5.2. Fuentes clave para las estimaciones.

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Deterioro de activos financieros: el importe de las pérdidas crediticias esperadas (ECL) es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

Las ECL son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Vidas útiles y valores residuales: al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Valor razonable de activos y pasivos: en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento.

Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los colaboradores de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO entiendan sus roles y obligaciones.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez: es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

La principal fuente de liquidez de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- a) Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.
- b) Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.
- c) Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

7. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS.

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables aplicadas en estos Estados Financieros son las mismas aplicadas por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO en los Estados Financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2019.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha aplicado las siguientes nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Caja	3.636,64	1.903,36
Bancos	64.151,43	168,00
Total	(1) 67.788,07	2.071,36

- (1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Clientes locales	45.091,37	25.739,62
Otras cuentas por cobrar	50.554,51	24.524,38
(-) Deterioro de valor de cuentas por cobrar (1)	(24.323,53)	(24.323,53)
Garantías	7.850,00	6.000,00
Total	79.172,35	31.940,47

- (1) Considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, la Entidad ha estimado que el deterioro de valor de las cuentas por cobrar determinado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es suficiente.

La Entidad mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de esos activos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes.

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Materia prima	-	59.207,47
Obras en curso bajo contrato de construcción	722.962,50	722.962,50
Inventario de obras terminadas	325.949,40	421.783,76
Total	(1) 1.048.911,90	1.203.953,73

- (1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el importe en libros de los inventarios reconocidos como costo de ventas fue por US\$ 1.661.949,45 y US\$ 3.636.276,33 respectivamente.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		31-Dic-2020	31-Dic-2019
Anticipo a proveedores	(1)	1,765,630,99	1,763,019,70
Total		1,765.630,99	1,763.019,70

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde principalmente a Anticipos por compra del Terreno.

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

		31-Dic-2020	31-Dic-2019
Costo		832.234,99	811.545,52
Depreciación acumulada		(475.023,38)	(454.116,89)
Total		357.211,61	357.428,63

ESPACIO EN BLANCO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

El movimiento de las propiedades, planta y equipo fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019:

	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y camión móvil	Total
Al 31 de diciembre de 2018					
	8.310,87	142.282,72	1.970,45	65.354,53	217.918,57
Costo					
Adiciones	5.867,79	130.778,70	48.690,54	-	185.337,03
Subtotal	5.867,79	130.778,70	48.690,54	-	185.337,03
Depreciación					
Gasto	(2.999,92)	(25.067,68)	(8.281,44)	(9.477,93)	(45.826,97)
Subtotal	(2.999,92)	(25.067,68)	(8.281,44)	(9.477,93)	(45.826,97)
Deterioro					
Subtotal					
Al 31 de diciembre de 2019					
	11.178,74	247.993,74	42.379,55	55.876,60	357.428,63

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Al 31 de diciembre de 2020:

	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y camión móvil	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
	38.075,52	578.410,09	64.963,51	130.096,40	357.428,63
Costo					
Adiciones	151,79	61.372,64	1.688,40	-	63.212,83
Bajas	(4.194,63)	(30.389,57)	(5.939,16)	(2.000,00)	(42.523,36)
Subtotal	(4.042,84)	30.983,07	(4.250,76)	(2.000,00)	20.689,47
Depreciación					
Gasto	(2.057,18)	(38.273,69)	(13.541,73)	(9.557,30)	(63.429,89)
Bajas	4.194,63	30.389,57	5.939,16	2.000,00	42.523,36
Subtotal	2.137,50	(7.884,12)	(7.602,57)	(7.557,30)	(20.906,49)
Deterioro					
Subtotal					
Al 31 de diciembre de 2020					
	36.170,18	601.509,04	53.110,18	120.539,10	357.211,61

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Página 44

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

13. ACTIVO POR DERECHO DE USO.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Costo	128.410,72	128.410,72
Depreciación acumulada	(85.607,14)	(42.803,57)
Total	42.803,58	85.607,15

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
<u>Clasificación:</u>		
Inmuebles (excepto terrenos)	128.410,72	128.410,72
Total	128.410,72	128.410,72

El resumen del pasivo por arrendamiento fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Pasivo por arrendamiento	46.661,23	89.352,20
Total	46.661,23	89.352,20

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	46.661,23	46.548,63
No corriente	-	42.803,57
Total	46.661,23	89.352,20

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

14. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Proveedores locales	317.424,49	684.416,10
Otras cuentas por pagar	25.932,76	42.979,04
Garantías	49.779,40	46.107,10
Total	(1) 393.136,65	773.502,24

- (1) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 30 días. La mayoría de los proveedores no cargan costos financieros por este período de crédito, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO cuenta con políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre-acordados.

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Sobregiro bancario	73,89	309.618,03
Tarjetas de crédito	68.213,99	10.400,00
Préstamos bancarios	(1) 2.104.616,61	577.291,31
Intereses por pagar	-	104,11
Total	2.172.904,49	897.413,45

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	880.404,49	897.413,45
No corriente	1.292.500,00	-
Total	2.172.904,49	897.413,45

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Un detalle de los préstamos bancarios fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en marzo 2020.	-	32,57
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en mayo 2020.	-	280.716,42
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en junio 2020.	-	200.542,32
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en junio 2020.	-	96.000,00
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en abril 2021.	95.755,52	-
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en julio 2021.	265.136,97	-
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en abril 2021.	98.724,12	-
Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE) Préstamo con un interés fijo del 6,53% y vencimiento en octubre de 2023.	1.645.000,00	-
Total	2.104.616,61	577.291,31

ESPACIO EN BLANCO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Casales Victoria	137.244,82	124.782,85
Devoluciones pendientes por desistimientos de clientes	92.434,89	104.156,89
Total	229.679,71	228.939,74

17. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Sueldos por pagar	63.105,64	101.017,52
Obligaciones con el IESS	37.943,81	21.367,05
Décimo tercer sueldo por pagar	4.095,32	4.670,31
Décimo cuarto sueldo por pagar	9.376,83	10.888,62
Fondos de reserva	1.029,29	1.193,38
Vacaciones	-	18.269,76
15% Participación utilidades	10.269,39	63.097,14
Total	125.820,28	220.503,78

El movimiento del 15% participación utilidades, fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Saldo inicial	63.097,14	37.195,85
Provisión del año	4.472,78	63.097,14
Pagos	(57.300,53)	(37.195,85)
Total	10.269,39	63.097,14

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Jubilación patronal	119,494,49	147,637,74
Desahucio	40,808,04	49,798,57
Total	160.302,53	197.436,31

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

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

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Saldo inicial	147.637,74	200.976,00
Costo de los servicios del período corriente	14.853,18	18.634,47
Costo por intereses	6.807,78	8.347,76
Ganancias actuariales	(43.629,01)	(74.730,42)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(6.175,20)	(5.590,07)
Total	119.494,49	147.637,74

Bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

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

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Saldo inicial	49.798,57	59.525,00
Costo de los servicios del período corriente	1.897,95	2.341,43
Costo por intereses	2.513,06	2.817,01
Ganancias actuariales	(3.221,91)	(9.778,21)
Beneficios pagados	(10.179,63)	(5.106,66)
Total	40.808,04	49.798,57

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Tasa de descuento	7,00%	7,00%
Tasa de incremento salarial	2,00%	2,50%
Tasa de incremento de pensiones		
Tasa de rotación promedio		
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

19. IMPUESTOS.

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

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	63.860,51	29.149,43
Total	63.860,51	29.149,43

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

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

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Pasivos por impuestos corrientes:		
Iva Compras	0,04	0,00
Impuesto a la renta por pagar	31.594,04	54.941,66
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	11.665,59	
Retenciones por pagar IVA	27.889,28	10.510,23
Total	71.148,95	65.451,89

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

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	29.818,55	420.647,61
(-) 15% Participación a trabajadores	(4.472,78)	(63.097,14)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	25.345,77	357.550,47
(+) Gastos no deducibles	70.056,25	29.299,99
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	95.402,02	386.850,46
(=) Saldo de utilidad gravable	95.402,02	386.850,46
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	23.850,51	96.712,62
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	23.850,51	96.712,62

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Saldo Inicial	(54.941,66)	(56.511,52)
(+) Impuesto a la renta corriente	(23.850,51)	(96.712,62)
(-) Pagos efectuados	23.347,62	56.511,52
Crédito tributario por retenciones en la fuente	12.184,93	41.770,96
Total	(43.259,62)	(54.941,66)

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

20. ASPECTOS TRIBUTARIOS.

Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del Covid 19 y su Reglamento.

El 22 de junio de 2020 se emitió la Ley Orgánica de Apoyo Humanitario para combatir la crisis sanitaria derivada del COVID 19, publicada en el Registro Oficial Suplemento 1 No 229 y el 5 de octubre de 2020 se emite el Reglamento correspondiente a través del Decreto Ejecutivo No.1165, publicado en el Registro Oficial Suplemento 1 No 303. En el ámbito tributario las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

Intereses por el anticipo voluntario pagado:

- Los sujetos pasivos de impuesto a la renta podrán realizar anticipos voluntarios a favor del fisco.
- En los anticipos voluntarios de impuesto a la renta efectivamente pagados y realizados de conformidad con la ley, se reconocerán los intereses conforme la tasa prevista en el Código Tributario. En estos casos, el interés será reconocido desde la fecha de pago hasta la fecha de presentación de la respectiva declaración, pero nunca más allá de la fecha de vencimiento de la presentación de la declaración del impuesto a la renta.

Gastos deducibles por turismo interno:

En la declaración del impuesto a la renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2020 y 2021, las personas naturales, podrán deducir como gastos personales en un monto igual a las categorías vigentes, los pagos efectuados por turismo interno. Se considerarán gastos por turismo, entre otros:

- Alojamiento turístico.
- Transporte de pasajeros incluyendo pasajeros; incluyendo el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos contratados o utilizados para turismo interno.
- Operación turística, paquetes, tours y otros.
- Intermediación turística, agencia de servicios turísticos y la organización de eventos, congresos y convenciones.
- Servicios de alimentos y bebidas no alcohólicas adquiridos por las personas naturales durante sus actividades turísticas.

Contribución del uno por mil sobre el valor de activos fijos:

Se elimina la potestad del Ministerio rector del turismo de determinar y regular la contribución del uno por mil sobre el valor de los activos fijos que deberán pagar anualmente todos los establecimientos prestadores de servicios al turismo.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1114 (publicado en el Registro Oficial Suplemento 2 No 260 del 4 de agosto de 2020) el Presidente de la República reglamenta la aplicación de la Ley Orgánica de Simplificación y progresividad Tributaria (LOSPT) emitida en diciembre de 2019 e incluye reformas a 13 cuerpos normativos para que los mismos guarden concordancia con la mencionada Ley y se agregan también normas específicas y generales para su aplicación, entre las que podemos destacar las siguientes:

Deducciones:

- Se establece la fórmula para calcular el límite de deducibilidad del interés neto generado en operaciones de crédito con partes relacionadas para contribuyentes que no son bancos, compañías aseguradoras o entidades del sector financiero de la economía popular y solidaria.
- Se incorporan las normas para la aplicación de la nueva deducción por provisión de jubilación patronal y desahucio, que estará vigente a partir del 1 de enero de 2021.
- Se define lo que debe entenderse por gastos de "promoción y publicidad" y "patrocinio" y se incorporan los requisitos para la aplicación de la deducción.
- Se establecen condiciones para deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio a deportistas .
- Se define lo que debe entenderse por gastos por "eventos artísticos y culturales" y se establecen las condiciones para beneficiarse de su deducción.
- Se regula la deducción de recursos y/o donaciones a favor de carreras afines a las ciencias de la educación.

Impuestos diferidos:

- Se dispone que no se reconocerán impuestos diferidos por concepto de provisiones de desahucio y jubilación patronal que cumplan con lo dispuesto en el número 13 del Art. 10 de la LRTI, en tanto que, para las provisiones de jubilación patronal que incumplan con los aportes en efectivo y siempre que se refiera a personal con 10 años o más si se permite el reconocimiento de impuestos diferidos.
- Se reconoce un impuesto diferido por la diferencia entre los cánones de arrendamiento pactados en un contrato y los cargados en el estado de resultados por la aplicación de la NIIF 16.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Agentes de retención:

Se establece que serán agentes de retención los sujetos pasivos que el SRI designe, luego de realizar un análisis técnico, no sujeto a petición del contribuyente, seleccionando entre aquellos contribuyentes que:

- Se encuentren obligados a llevar contabilidad,
- Presenten un perfil positivo de cumplimiento de obligaciones y deberes formales.
- No tengan deudas firmes por retenciones.
- Su carga tributaria no sea menor a la del sector económico que corresponde.
- No hayan sido declarados empresas inexistentes o fantasmas.

Incentivos tributarios:

- Se aclara que los incentivos tributarios previstos en la Ley de Fomento Productivo fenecen el 21 de agosto de 2020.
- Se definen los sectores priorizados de i) servicios de infraestructura hospitalaria; ii) servicios educativos; y iii) servicios artísticos y culturales, para efectos de la aplicación de los Incentivos para las nuevas Inversiones en estos sectores.

Otros aspectos generales:

- Se reconoce que el anticipo de impuesto a la renta es voluntario.
- Se reconoce que el anticipo de impuesto a la renta es voluntario.
- Se modifica la norma que regula la aplicación del crédito tributario de IVA.
- Se establece que la fecha de inicio de la vigencia del ICE sobre fundas plásticas fue el 9 de mayo de 2020.

Contribuyentes especiales:

- Se dispone al SRI realizar un análisis técnico, no sujeto a petición del contribuyente, para seleccionar los sujetos que serán calificados como "contribuyentes especiales" considerando el monto de sus activos, el volumen y relevancia de sus transacciones; y, su recaudación tributaria.
- Se ordena que los contribuyentes especiales presenten sus declaraciones de Impuesto a la renta, IVA, retenciones en la fuente e ICE, hasta el día 9 de cada mes, sin atender al noveno dígito de su RUC.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Sector exportador:

- Se aclara que el exportador de servicios que cumple con las condiciones previstas en la norma también puede ser considerado exportador habitual.
- Se introducen las reglas para la aplicación de la deducción adicional del 50% adicional el valor devengado de la prima de seguros de crédito contratados para la exportación.
- Se elimina la obligación de los exportadores habituales de retener el 100% de IVA a todos los contribuyentes.

IVA en servicios digitales:

- Se fija como fecha de entrada en vigencia del IVA sobre servicios digitales, el 16 de septiembre de 2020.
- Se define a la importación de servicios digitales y se introduce un listado ejemplificativo de servicios digitales.
- Como regla general, se dispone que quienes realicen el pago por servicios digitales importados, a fin de sustentar el gasto y el crédito tributario de IVA deberán emitir una liquidación de compra de bienes y servicios, e incluir el valor del servicio e IVA.
- Se ratifica la aplicación de tarifa 0% sobre servicios de suministro de páginas web, servidores (hosting) y computación en la nube.

Sector agropecuario:

- Se norma el impuesto único aplicable a las actividades agropecuarias.
- Se faculta al SRI a fijar el porcentaje de retención aplicable en pagos a estos contribuyentes.
- Se dispone que, en caso de exportaciones a partes relacionadas, el SRI podrá establecer precios mínimos y una metodología de indexación.
- Se deroga el impuesto a la renta único para el sector cultivador/productor de palma aceitera.

Microempresas:

- Se incluyen las normas para la aplicación del régimen impositivo de microempresas y se fijan las reglas para la inclusión y exclusión de un contribuyente del régimen.
- Se prevé que la declaración de IR de los contribuyentes sujetos a este régimen será semestral. Si una persona realiza otras actividades adicionales, deberá presentar, además, la declaración anual.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- Las microempresas deben presentar la declaración de IVA de manera semestral u opcionalmente de forma mensual.
- Las microempresas no serán agentes de retención de impuesto a la renta, salvo cuando el RLRTI lo disponga expresamente. Las retenciones de impuesto a la renta realizadas se declararán y pagarán semestralmente.
- Las microempresas estarán sujetas a la retención en la fuente de impuesto a la renta del 1.75%.

Recaudación anticipada del impuesto a la renta

Mediante Decreto Ejecutivo No. 1137 emitido por la Presidencia de la República, publicado en el Registro Oficial Suplemento 1 No 281 del día Jueves 3 de septiembre de 2020, se dispuso la recaudación anticipada del Impuesto a la renta con cargo al ejercicio fiscal 2020, para cubrir los principales valores pendientes de pago al sector salud, así como a cubrir las principales necesidades sanitarias por la pandemia COVID 19.

Sujetos pasivos obligados al pago del anticipo del Impuesto a la Renta 2020:

Están obligados al pago anticipado del impuesto a la renta, con cargo al ejercicio fiscal 2020, las personas naturales y sociedades, incluidos los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes que:

- Obtengan Ingresos gravados con impuesto a la renta, excepto los provenientes del trabajo en relación de dependencia.
- En el ejercicio fiscal 2019 hayan percibido ingresos brutos en un monto igual o superior a USD \$5'000,000,
- Hayan obtenido utilidad contable durante el período de enero a julio de 2020, excluyendo los ingresos y gastos del trabajo en relación de dependencia.

Fórmula de cálculo:

Con base a las operaciones y resultados obtenidos entre el 01 de enero al 31 de julio de 2020, el anticipo se calculará de la siguiente manera:

$$\text{Anticipo de IR 2020} = (85\% \text{ UC} \times 25\%) - \text{RFIR}$$

UC = Utilidad contable antes de participación trabajadores, obtenida del resultado de las operaciones efectuadas del 1 de enero al 31 de julio de 2020, de conformidad con normativa contable correspondiente.

RFIR20 = Retenciones en la fuente de impuesto a la renta atribuibles a los ingresos generados del 01 de enero al 31 de julio de 2020, respecto de las cuales el sujeto pasivo tenga derecho a utilizarlas como crédito tributario.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Liquidación y pago:

El pago anticipado constituirá crédito tributario para el pago de impuesto a la renta de los sujetos pasivos y se lo deberá realizar hasta el 11 de septiembre de 2020. Este pago anticipado no será susceptible de facilidades de pago.

Prórroga para acogerse a incentivos tributarios

Mediante Decreto Ejecutivo No.1130 emitido por la Presidencia de la República, publicada en el Registro Oficial Suplemento 1 No 281 del 3 de septiembre de 2020, se prorroga por veinticuatro (24) meses el plazo para que nuevas inversiones productivas puedan acogerse a los siguientes incentivos establecidos por la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad Fiscal:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados.
- Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración de ISD e Impuesto a la Renta por concepto de distribución de dividendos para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta para nuevas inversiones productivas en industrias básicas.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO con partes relacionadas durante el año 2020, no supera el importe acumulado mencionado.

22. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social es de US\$ 60.000 y está constituido por 1.500.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

23. RESERVAS.

Reserva Legal: la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los Accionistas, excepto en caso de liquidación de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

24. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde a los componentes de otro resultado integral incluyen nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 Beneficios a empleados.

25. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF: Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Venta de bienes	220.400,00	707.550,00
Prestación de servicios	2.331.815,13	4.519.998,66
Total	2.552.215,13	5.227.548,66

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

27. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Compras netas locales de materia prima	804.486,72	2.311.310,06
(-) Inventario final de productos terminados	83.078,74	257.180,38
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	170.103,91	203.681,26
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remun	137.055,65	154.492,20
Aportes a la seguridad social	28.229,45	51.799,15
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	83.657,52	103.554,28
Arrendamientos	5.960,18	6.427,06
Mantenimiento y reparaciones	31.135,53	60.693,67
Combustibles y lubricantes	9.651,33	11.522,56
Promoción y publicidad	18.568,79	49.871,94
Suministros, materiales y repuestos	2.438,90	596,25
Transporte	17.698,83	42.341,79
Jubilación patronal	9.902,12	9.317,24
Desahucio	1.265,30	1.170,72
Comisiones no financieras	37.840,72	29.848,07
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	5.515,34	10.921,05
Impuestos, contribuciones y otros	6.877,51	36.920,44
Depreciaciones PPE	58.756,94	38.046,86
Servicios públicos	46.428,31	113.371,78
Pagos por otros servicios	-	2.251,20
Otros gastos	96.874,73	126.087,93
Gastos planes beneficios a empleados	6.422,93	14.870,44
Total	1.661.949,45	3.636.276,33

ESPACIO EN BLANCO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

28. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	193.652,47	283.714,91
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remun	36.547,16	41.783,86
Aportes a la seguridad social	26.967,63	32.498,47
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	255.754,43	346.771,30
Arrendamientos	7.089,10	13.093,18
Mantenimiento y reparaciones	21.372,22	33.907,26
Combustibles y lubricantes	2.015,31	4.052,91
Promoción y publicidad	211,60	4.160,80
Suministros, materiales y repuestos	15.250,47	30.493,83
Transporte	27.437,67	25.745,84
Jubilación patronal	4.951,06	9.317,23
Desahucio	14.867,28	2.588,21
Comisiones no financieras	-	162,44
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	301,78	6.205,71
Gastos de gestión	4.222,61	3.835,18
Impuestos, contribuciones y otros	11.037,04	80.982,17
Gastos de viaje	-	875,34
Depreciaciones PPE	52.023,06	50.583,68
Servicios públicos	19.995,65	23.687,42
Otros gastos	57.425,86	21.431,83
Gasto planes beneficios a empleados	4.014,69	11.081,77
Total	755.137,09	1.026.973,34

29. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Intereses bancarios	168.159,78	127.393,11
Otros gastos financieros	5.557,75	16.972,92
Total	173.717,53	144.366,03

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

30. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Otros ingresos	-	609,54
Total	-	609,54

31. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por cobrar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Beatriz Solines		327,00
Constru Hogar Tu Hogar S.A.	871.856,01	1.270.716,70
Guadalupe de Solines	217.721,13	489.448,25
Patricio Solines	355.749,89	238.287,13
Valdivieso & Solines Daniela	8.611,00	4.000,00
Sociedad Civil Prados del Chamizal	2.675.649,60	1.718.105,24
Valdivieso & Solines Daniela (Devoluciones)	781,21	
Renato Solines	5.702,25	
Total	4.136.071,09	3.720.884,32

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Jardines del Chamizal Cia. Ltda.	(1.291.853,78)	(1.684.477,84)
Proveedores relacionados	(22.866,70)	(14.315,28)
Lcdo. Patricio Boada Ap. Gab.	(2.990,25)	(2.990,25)
Boada Montalvo Guillermo Patricio	(3.372,01)	(5.901,00)
Gabriela Solines	(12.523,89)	(10.654,58)
Total	(1.333.606,63)	(1.718.338,95)

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas largo plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2020	31-Dic-2019
Carlos Solines Coronel Lp	(335.000,00)	(335.000,00)
Eplomisa LP.	(152.658,28)	(192.285,88)
Total	(487.658,28)	(527.285,88)

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

32. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, de acuerdo a los asesores legales, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas, así como no se han determinado cuantías por posibles obligaciones que requieran ser registradas en los Estados Financieros adjuntos.

33. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: No se han aplicado sanciones a CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.


De otras autoridades administrativas: No se han aplicado sanciones a CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

34. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2020 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

35. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2020 han sido aprobados por la Administración de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO el 28 de mayo de 2021 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.


Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO


Contador General
Germán Jiménez
CONSTRUIR FUTURO S.A.
CONFUTURO



CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ESTADOS FINANCIEROS
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)
Al 31 de diciembre de 2021

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2021

<u>Contenido:</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	1
Estado de resultados del período y otros resultados integrales	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	7

Abreviaturas:

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera.

PYME: Pequeñas y medianas Entidades.

IASB: Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

CINIIF: Interpretaciones de las NIIF.

SIC: Interpretaciones de las NIC.

ORI: Otro resultado integral.

SPPI: Flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del capital e intereses sobre el importe principal pendiente (por sus siglas en inglés).

FVR: Valor razonable con cambio en los resultados.

FVORI: Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

ECL: Pérdidas crediticias esperadas.

AF: Activos financieros.

VNR: Valor neto de realización.

US\$: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

IR: Impuesto a la renta.

IVA: Impuesto al valor agregado.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **CONSTRUIRFUTURO S.A. CONFUTURO.:**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **CONSTRUIRFUTURO S.A. CONFUTURO.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados del período y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las *Normas Internacionales de Auditoría (NIA)*. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor* en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de conformidad con el *Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad* del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

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

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)*, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Entidad entre otras cuestiones, lo relacionado a, el alcance planificado, el calendario de ejecución y los hallazgos

significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos y nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Entidad, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021, se emite por separado.

Quito, Ecuador.
24 de marzo de 2022

**ABALTAUDIT AUDITORES
& CONSULTORES CIA. LTDA.**
Firma miembro de la red de empresas asociadas ABALT.
RNAE: 1215



Héctor Vizquete V.
Socio

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 8.)	41.066,23	67.788,07
Cuentas por cobrar no relacionados (Nota 9.)	59.679,17	79.172,35
Cuentas por cobrar relacionados (Nota 30.)	4.553.304,44	4.136.071,09
Inventarios (Nota 10.)	3.336.231,53	1.048.911,90
Servicios y otros pagos anticipados (Nota 11.)	13.315,44	1.765.630,99
Activos por impuestos corrientes (Nota 19.)	219.245,79	63.860,51
Total Activos corrientes	8.222.842,60	7.161.434,91
Activos no corrientes		
Propiedades, planta y equipo (Nota 12.)	299.159,44	357.211,61
Activos por derecho de uso (Nota 13.)	21.709,87	42.803,58
Activos por impuestos diferidos (Nota 19.)	7.035,48	-
Total Activos no corrientes	327.904,79	400.015,19
Total Activos	8.550.747,39	7.561.450,10




Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo



Contador General
Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de situación financiera
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)


	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar no relacionados	(Nota 14.) 353.281,83	393.136,65
Cuentas por pagar relacionadas	(Nota 30.) 1.796.974,47	1.333.606,63
Obligaciones con instituciones financieras	(Nota 15.) 1.040.291,84	880.404,49
Pasivo por contratos de arrendamiento	(Nota 13.) 21.646,86	46.661,23
Pasivos por impuestos corrientes	(Nota 19.) 92.555,77	71.148,95
Beneficios a los empleados por pagar	(Nota 17.) 109.901,56	125.820,28
Anticipos de clientes	(Nota 16.) 89.520,89	229.679,71
Total Pasivos corrientes	3.504.173,22	3.080.457,94
Pasivos no corrientes		
Cuentas por pagar relacionadas LP	(Nota 30.) 477.726,74	487.658,28
Obligaciones con instituciones financieras LP	(Nota 15.) 1.734.545,18	1.292.500,00
Obligaciones por beneficios definidos	(Nota 18.) 233.094,40	160.302,53
Total Pasivos no corrientes	2.445.366,32	1.940.460,81
Total Pasivos	5.949.539,54	5.020.918,75
Patrimonio		
Capital social	(Nota 22.) 60.000,00	60.000,00
Reservas	(Nota 23.) 51.124,71	51.124,71
Otro resultado integral	(Nota 24.) (23.227,43)	10.663,42
Resultados acumulados	(Nota 25.) 2.418.743,23	2.417.247,97
Resultados del ejercicio	94.567,34	1.495,25
Total Patrimonio	2.601.207,85	2.540.531,35
Total Pasivos y Patrimonio	8.550.747,39	7.561.450,10


Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo


Contador General
Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de resultados del período y otros resultados integrales
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

		31-Dic-2021	31-Dic-2020
Ingresos de actividades ordinarias	(Nota 26.)	4.834.026,84	2.552.215,13
(-) Costo de ventas	(Nota 27.)	3.329.380,79	1.593.541,97
Margen bruto		1.504.646,05	958.673,16
(-) Gastos de administración	(Nota 28.)	1.069.962,71	755.137,09
(-) 15% Participación trabajadores	(Nota 17.)	24.855,31	4.472,78
(-) Gastos financieros	(Nota 29.)	268.981,29	173.717,53
Resultado antes de impuesto a las ganancias		140.846,74	25.345,76
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	(Nota 19.)	(53.314,88)	(23.850,51)
Impuesto a la renta diferido	(Nota 19.)	7.035,48	-
Resultado neto		94.567,34	1.495,25
Otro resultado integral		-	-
Resultado integral total		94.567,34	1.495,25


Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo


Contador General
Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de cambios en el patrimonio
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital social	Reservas	Otro resultado integral	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
Saldo inicial	60.000,00	51.124,71	(52.542,33)	2.156.515,23	260.732,74	2.475.830,35
Transferencias	-	-	-	260.732,74	(260.732,74)	-
Resultado integral total	-	-	63.205,75	-	1.495,25	64.701,00
Saldo final al 31-Dic-2020	60.000,00	51.124,71	10.663,42	2.417.247,97	1.495,25	2.540.531,35
Saldo inicial	60.000,00	51.124,71	10.663,42	2.417.247,97	1.495,25	2.540.531,35
Transferencias	-	-	-	1.495,26	(1.495,25)	0,01
Resultado integral total	-	-	(33.890,85)	-	94.567,34	60.676,49
Saldo final al 31-Dic-2021	60.000,00	51.124,71	(23.227,43)	2.418.743,23	94.567,34	2.601.207,85


Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo

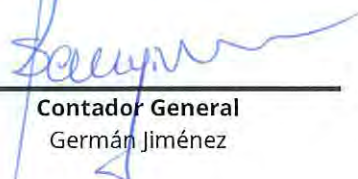

Contador General
Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Estado de flujos de efectivo
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4.296.127,85	2.090.536,45
Efectivo pagado a proveedores	(4.648.889,42)	(3.062.827,84)
Gastos financieros	(268.981,29)	(173.717,53)
Otros ingresos / Gastos	(44.047,87)	(23.850,51)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(665.790,73)	(1.169.859,43)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Pago por compra de propiedad, muebles y equipos	80.958,74	(20.689,47)
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	80.958,74	(20.689,47)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones con instituciones financieras L/P	442.045,18	1.292.500,00
Obligaciones con instituciones financieras C/P	159.887,35	(17.008,96)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(43.822,38)	(19.225,43)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	558.110,15	1.256.265,61
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalente de efectivo	(26.721,84)	65.716,71
Efectivo al inicio del período	67.788,07	2.071,36
Efectivo al final del período	41.066,23	67.788,07



Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo



Contador General
Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
Conciliación del resultado neto con el efectivo neto
provisto por actividades de operación
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Resultado neto	94.567,34	1.495,25
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación propiedad, planta y equipo	(1.812,86)	63.710,06
Obligaciones por beneficios definidos	72.791,87	(37.133,78)
Participación trabajadores	24.855,31	4.472,78
Provisión por Impuesto a la renta	53.314,88	-
Impuestos diferidos	(7.035,48)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar no relacionados	19.493,18	(47.231,88)
Cuentas por cobrar relacionados	(417.233,35)	(415.186,77)
Inventarios	(2.287.319,63)	155.041,83
Servicios y otros pagos anticipados	1.752.315,55	(2.611,29)
Activos por impuestos corrientes	(155.385,28)	(34.711,08)
Cuentas por pagar no relacionados	(64.869,19)	(380.252,99)
Cuentas por pagar relacionados	463.367,84	(384.732,32)
Pasivos por impuestos corrientes	(31.908,06)	5.697,07
Beneficios a los empleados por pagar	(40.774,03)	(99.156,28)
Anticipo de clientes	(140.158,82)	739,97
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	(665.790,73)	(1.169.859,43)


Gerente General
Lcdo. Patricio Boada Montalvo


Contador General
Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

1. INFORMACIÓN GENERAL.

1.1. Nombre.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

1.2. RUC.

1791713311001.

1.3. Domicilio.

Av. de la República, E7 123, Martín Carrión, Ciudadela la Paz, Edificio Pucará..

1.4. Forma legal.

Sociedad Anónima.

1.5. País de incorporación.

Ecuador.

1.6. Descripción de las operaciones.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, en adelante "la Entidad" fue constituida el 23 de abril de 1999.

Su objetivo principal es la compra venta, construcción, promoción, comercialización, de bienes inmuebles. Para operar como edificadora, Jatiza dora y urbanizadora de precios urbanos o rurales y en general como constructora de obras de cualquier clase.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Entidad.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los Estados Financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los Estados Financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Cada partida significativa del Estado de situación financiera, Estado de resultados del período y otros resultados integrales, Estado de cambios en el patrimonio y Estado de flujos de efectivo se encuentra referenciada a su nota. Cuando es necesario una explicación adicional se presentan partidas adicionales, encabezados y subtotales.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los presentes Estados Financieros se presenta a continuación. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

4.1. Declaración de cumplimiento.

Los Estados Financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y, a partir del año 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La Norma de "Beneficios a empleados", vigente a partir del 1 de enero del 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

4.2. Nuevos pronunciamientos contables.

Normas, interpretaciones y enmiendas obligatorias por primera vez para los ejercicios financieros iniciados el 1 de enero de 2021.

Detalle	Fecha Efectiva
Enmiendas:	
- Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 14 y NIIF 16 "Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2".	1 de enero de 2021
- Enmienda a la NIIF 16 "Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021.	1 de abril de 2021

Enmiendas a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 14 y NIIF 16 "Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2"

Modifica los requisitos de las Normas mencionadas relacionados con los cambios en la base para determinar los flujos de efectivo contractuales de activos financieros, pasivos financieros y pasivos por arrendamiento, la contabilidad de cobertura; y las revelaciones.

Las enmiendas de la Fase 2 se aplican solo a los cambios requeridos por la reforma de la tasa de interés de referencia para los instrumentos financieros y las relaciones de

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

cobertura.

Enmienda a NIIF 16 "Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 más allá del 30 de junio de 2021.

Amplía el uso de la solución práctica para arrendatarios, siempre que cualquier reducción en los pagos de arrendamientos afecte solo a pagos originalmente vencidos en o antes del 30 de junio de 2022.

4.3. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas.

A la fecha de aprobación de los Estados Financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

Detalle	Fecha Efectiva
<u>Nuevas normas:</u>	
- NIIF 17 Contratos de seguro.	1 de enero de 2023
<u>Enmiendas:</u>	
- Actualización a la NIIF 3 "Combinaciones de Negocios".	1 de enero de 2022
- Enmiendas a la NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo.	1 de enero de 2022
- Enmiendas a la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de enero de 2022
- Mejora a la NIC 41 "Agricultura"	1 de enero de 2022
- Mejora a la NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2022
- Mejora a las NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera"	1 de enero de 2022
- Enmienda a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias"	1 de enero de 2023
- Enmienda a la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores."	1 de enero de 2023

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

NIIF 17 | Contratos de seguro. (*)

La nueva norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza a la NIIF 4 Contratos de Seguro.

La norma describe un modelo general, el cual es modificado en los contratos de seguro con características de participación directa, descritos como "enfoque de honorario variable". El modelo general es simplificado si se cumplen ciertos criterios al medir el pasivo por la cobertura restante utilizando el "Enfoque de asignación de la prima".

El modelo general utilizará los supuestos actuales para estimar el importe, oportunidad e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y medirá de forma explícita el costo de esa incertidumbre, que toma en cuenta las tasas de interés de mercado y el impacto de las opciones y garantías de los asegurados.

La implementación de esta norma tendrá cambios significativos en los procesos y sistemas de la Compañía y requerirá mayor coordinación entre muchas funciones del negocio, incluyendo finanzas, tecnología y cálculos actuariales.

Esta norma se aplica retroactivamente, a menos que sea impracticable hacerlo, en cuyo caso el enfoque retrospectivo modificado o el enfoque de valor razonable es aplicado.

A los efectos de los requerimientos de transición, la fecha de aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica por primera vez la norma, y la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de aplicación inicial

Actualización a la NIIF 3 | "Combinaciones de Negocios" (*)

Actualización de las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 e IFRIC 2.

Enmienda a la NIC 16 | "Propiedad, Planta y Equipo" (*)

Prohíbe a las compañías deducir del costo de la propiedad, planta y equipos los ingresos recibidos por la venta de artículos producidos mientras la compañía está preparando el activo para su uso previsto. La compañía debe reconocer dichos ingresos de ventas y costos relacionados en la ganancia o pérdida del ejercicio.

Enmienda a la NIC 37 | Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. (*)

Aclara para los contratos onerosos qué costos inevitables debe incluir una compañía para evaluar si un contrato generará pérdidas.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Mejora a la NIC 41 | "Agricultura". (*)

Eliminación del requisito de que las entidades excluyan los flujos de efectivo por impuestos cuando midan el valor razonable según la NIC 41.

Mejora a la NIIF 9 | "Instrumentos Financieros". (*)

Aclara las tarifas que una empresa incluye al evaluar si los términos de un pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes de los términos del pasivo financiero original.

Mejora a la NIIF 1 | "Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera". (*)

Permite a las entidades que han medido sus activos y pasivos a valores en libros registrados en los libros de su matriz medir también cualquier diferencia de conversión acumulada utilizando los montos informados por la matriz.

Enmienda a la NIC 1 | Presentación de estados financieros. (*)

Estas enmiendas de alcance limitado a la NIC 1, "Presentación de estados financieros", aclaran que los pasivos se clasificarán como corrientes o no corrientes dependiendo de los derechos que existan al cierre del período de reporte. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha del informe (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del pacto). La enmienda también aclara lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo. La enmienda deberá aplicarse retrospectivamente de acuerdo con NIC 8. En mayo de 2020, el IASB emitió un "Exposure Draft" proponiendo diferir la fecha efectiva de aplicación al 1 de enero de 2023.

Enmienda a la NIC 12 | "Impuesto a las Ganancias". (*)

Enmienda aclaratoria sobre la contabilización de impuestos diferidos por arrendamientos y provisiones por desmantelamiento.

Enmienda a la NIC 8 | "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. (*)

Aclaración de cómo las empresas deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

() La administración de la Entidad no ha tenido la oportunidad de considerar el potencial impacto de la adopción de estas modificaciones.*

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4.4. Bases de preparación.

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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 Entidad 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.

4.5. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los Estados Financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Entidad opera. La moneda funcional y de presentación de la Entidad es el dólar de los Estados Unidos de América.

4.6. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.7. Efectivo y equivalentes al efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de situación financiera.

4.8. Instrumentos financieros.

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, de ser apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Activos financieros:

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros: Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- a) Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- b) los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- a) Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y
- b) Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Entidad podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- a) la Entidad puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y

Estados Financieros

Ver políticas contables y notas

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

b) la Entidad puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

Costo amortizado y método de interés efectivo: El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad.

El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI.

Para los activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado.

Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero.

Si, en periodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, la Entidad reconoce los ingresos por intereses, aplicando la tasa de interés efectiva ajustada al costo amortizado del activo financiero de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no es se encuentre deteriorado.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluye como ingresos financieros.

Instrumentos de deuda clasificados como a FVORI: Son inicialmente medidos a su valor razonable más costos de transacción.

Posteriormente, los cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros como resultado de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio, pérdidas y ganancias por deterioro, e ingresos por intereses calculados usando el método de tasa de interés efectiva son reconocidos en el resultado del período.

Los importes reconocidos en resultados son los mismos que habrían sido reconocidos en resultados si estos instrumentos financieros hubieran sido medidos a costo amortizado.

Todos los otros cambios en el valor en libros de estos instrumentos financieros son reconocidos en otro resultado integral y acumulados en la "Reserva por revalorización de inversiones" en el patrimonio.

Cuando estos instrumentos financieros son dados de baja, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidos en otro resultado integral son reclasificadas a resultados.

Activos financieros a FVR: Los activos financieros que no cumplen los criterios para ser medidos al costo amortizado o FVORI se miden a valor razonable con cambios en resultados "FVR". Específicamente:

a) Las inversiones en instrumentos de patrimonio se clasifican como a FVR, a menos que la Entidad designe una inversión que no se mantiene para negociación, ni es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios, para ser medida a FVORI en el reconocimiento inicial.

b) Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios de FVORI se clasifican como FVR. Además, los instrumentos de deuda que cumplan cualquiera de los criterios de costo amortizado o los criterios FVORI pueden ser designados como a FVR en el reconocimiento inicial si tal designación elimina o reduce una inconsistencia en la medición o reconocimiento (denominado 'asimetría contable'), que surgiría de la medición de activos o pasivos o en el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre bases diferentes.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los activos financieros a FVR se miden a su valor razonable al cierre de cada período de reporte, con las ganancias o pérdidas de valor razonable reconocidas en resultados en la medida en que no son parte de una relación de cobertura designada. La ganancia o pérdida neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o intereses ganados sobre el activo financiero y es reconocida en resultados.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda y se convierte al tipo de cambio al cierre de cada período de reporte. Específicamente:

a) para los activos financieros medidos a su costo amortizado que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio se reconocen en resultado del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas";

b) para instrumentos de deuda medidos a FVORI que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio en el costo amortizado del instrumento de deuda se reconocen en el resultado del período en la línea de "otras ganancias y pérdidas". Otras diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones";

c) para los activos financieros medidos a FVR que no son parte de una relación de cobertura designada, las diferencias de cambio son reconocidas en resultados del año en la línea de "otras ganancias y pérdidas"; y

d) para los instrumentos de patrimonio medidos a FVORI, las diferencias de cambio se reconocen en otro resultado integral en la "Reserva por revalorización de inversiones".

Ver política sobre contabilidad de cobertura relacionada con el reconocimiento de las diferencias de cambio donde el componente de riesgo de moneda extranjera de un activo financiero es designado como instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera.

Deterioro de activos financieros: la Entidad reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado o al FVORI, cuentas por cobrar comerciales, arrendamientos por cobrar y activos de contratos, así como contratos de garantía financiera.

El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza al cierre de cada período de reporte para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

Se reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las cuentas comerciales a cobrar, activos de contratos y arrendamientos por cobrar.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Entidad reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero.

En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

Aumento significativo de riesgo de crédito: Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Entidad compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de su reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Entidad considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La información prospectiva considerada incluye proyecciones de la industria en que operan los deudores, obtenida a partir de los informes económicos de expertos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de investigación y otras organizaciones similares, así como la consideración de diversas fuentes externas de información económica actuales y proyectadas que se relacionan con las operaciones claves de la Entidad.

En particular, la siguiente información se considera al evaluar si el riesgo de crédito ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial:

a) Deterioro significativo real o esperado en la calificación de crédito interna o externa del instrumento financiero;

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- b) Deterioro significativo en los indicadores externos de mercado del riesgo de crédito para un determinado instrumento financiero, por ejemplo, un aumento significativo en el margen de crédito, los precios de swaps de incumplimiento crediticio del deudor, el tiempo o el grado en que el valor razonable de un activo financiero ha sido inferior a su costo amortizado;
- c) Cambios adversos existente o proyectados en las condiciones de negocio, financieras o económicas que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.
- d) Deterioro importante real o esperado en los resultados de las operaciones del deudor;
- e) Aumento significativo en el riesgo de crédito de otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- f) Cambios significativos adversos reales o esperados en el ambiente regulatorio, económico o tecnológico del deudor que resulta en una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Entidad presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, la Entidad asume que el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial si se determinó que el riesgo de crédito de ese instrumento es bajo a la fecha de reporte.

Un instrumento financiero se determina que tiene un bajo riesgo de crédito si:

- a) El instrumento financiero tiene un bajo riesgo de incumplimiento,
- b) El deudor tiene una fuerte capacidad para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de efectivo en el corto plazo, y
- c) Cambios adversos en las condiciones económicas y de negocio en el largo plazo podrían, pero no necesariamente, reducir la capacidad del prestatario para cumplir con sus obligaciones contractuales de flujo de caja.

Se considera que un activo financiero tiene un riesgo crediticio bajo cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de "grado de inversión" de acuerdo con la definición entendida globalmente o si una calificación externa no está disponible, el activo tiene una calificación interna de "desempeño". La calificación "desempeño" significa que la contraparte tiene una posición financiera sólida y no hay importes vencidos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Para los contratos de garantía financiera, la fecha en que la Entidad se convierte en parte del compromiso irrevocable es considerada como la fecha de su reconocimiento inicial para propósito de evaluar el deterioro del instrumento financiero. Al evaluar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de un contrato de garantía financiera, la Entidad considera que los cambios en el riesgo que el deudor específico incumpla el contrato.

Se monitorea periódicamente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito y los revisa para asegurar que los criterios son capaces de identificar incremento significativo en el riesgo de crédito antes que los saldos se conviertan en vencidos.

Definición de incumplimiento: la Entidad considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- a) Cuando hay un incumplimiento de los covenants (acuerdos financieros) por parte del deudor;
- b) Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluido la Entidad, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder del grupo).

Independientemente del análisis anterior, la Entidad considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 días de mora, a menos que la Entidad tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio: Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero.

La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos: la Entidad castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes.

Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Entidad, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado.

Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas: La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento.

La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos al cierre de cada período de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido al cierre de cada período de reporte, junto con cualquier monto adicional de incumplimiento que se espera obtener en el futuro, determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Entidad de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Entidad de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que el Grupo espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

Para un contrato de arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas de crédito esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del contrato de arrendamiento.

Para un contrato de garantía financiera, como la Entidad se obliga a hacer pagos sólo en caso de impago por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la pérdida esperada son los pagos que se esperan reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia que se incurre menos los importes que la Entidad espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Si la Entidad ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en un importe igual a la pérdida crediticia esperada para toda la vida del instrumento en un período anterior de reporte, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para pérdida crediticia esperada para toda la vida del activo, la Entidad mide la provisión para pérdidas a un importe igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses a la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utiliza el enfoque simplificado.

Se reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuentas incobrables, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en FVORI, para los cuales se reconoce la provisión para cuentas incobrables en otros resultados integrales en la cuenta "Reserva de revalorización de inversiones" en el patrimonio, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de situación financiera.

Baja en cuenta de los activos financieros: la Entidad dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Entidad no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Entidad reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar.

Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Además, al darse de baja una inversión en un instrumento de deuda clasificado como FVORI, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" se reclasifica al resultado del año.

En contraste, al darse de baja de una inversión en un instrumento de patrimonio que la Entidad eligió medir a FVORI en el reconocimiento inicial, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la "Reserva de revaluación de inversiones" no se reclasifica a resultados del año, sino que se transfiere a utilidades retenidas.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio:

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad se reconoce y deduce directamente en el patrimonio.

No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Entidad.

Instrumentos compuestos: Los componentes de los instrumentos compuestos (bonos convertibles) emitidos por la Entidad se clasifican de forma separada como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo a la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Una opción de conversión que será cancelada a través del intercambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio de la Entidad es un instrumento de patrimonio.

A la fecha de emisión, el valor razonable del componente pasivo es calculado utilizando la tasa de interés vigente en el mercado para deudas similares no convertibles. Este monto es registrado como un pasivo sobre una base de costo amortizado usando el método del interés efectivo hasta que se extinga al momento de la conversión o a la fecha de vencimiento del instrumento.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el monto del componente pasivo del valor razonable del instrumento compuesto como un todo. Esto es reconocido e incluido en patrimonio, neto de los efectos del impuesto a las ganancias y su medición no puede volver a ser aplicada posteriormente.

Adicionalmente, la opción de conversión clasificada como patrimonio permanecerá en el patrimonio hasta que haya sido ejercida, en cuyo caso, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Prima de acciones". Cuando la opción de conversión permanezca sin ser ejercida a la fecha de vencimiento del instrumento convertible, el saldo reconocido en el patrimonio será transferido a "Utilidades retenidas". Ninguna ganancia o pérdida será reconocida en el resultado del período al momento de la conversión o expiración de la opción de conversión.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los costos de transacción que se relacionan con la emisión de instrumentos convertibles se asignan a los componentes del pasivo y el patrimonio en proporción a la distribución de ingresos brutos.

Los costos de transacción relacionados con el componente del patrimonio son reconocidos directamente en el patrimonio.

Los costos de transacción relacionados con el componente pasivo se incluyen en el importe en libros del componente del pasivo y son amortizados sobre la vida de los instrumentos convertibles usando el método de la tasa de interés efectiva.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se mantiene para negociar, es designado al valor razonable con cambios en el resultado o es una contraprestación contingente que surge de una combinación de negocios.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- a) Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- b) Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Entidad y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- c) Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar o una contraprestación contingente surgida de una combinación de negocios) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- a) Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

b) El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Entidad o su estrategia de inversión, y la información de la Entidad es proporcionada internamente sobre dicha base; o

c) Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) permiten que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período.

La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas".

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan como FVR, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral crearían o ampliarían una asimetría contable en resultados.

El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en otro resultado integral no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a "Utilidades retenidas" una vez que se da de baja el pasivo financiero.

Las ganancias o pérdidas en contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad que son designados como FVR son reconocidos en resultados.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado: Los pasivos financieros que no son a) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, b) mantenidos para negociar, o c) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Contrato de garantía financiera: Un contrato de garantía financiera es un contrato que requiere que el emisor haga pagos específicos para rembolsar al titular por cualquier pérdida que incurra debido al incumplimiento por parte del deudor en hacer los pagos en la fecha determinada de conformidad con los términos de un instrumento de deuda.

Los contratos de garantía financiera emitidos por la Entidad se miden inicialmente a su valor razonable, y si no son designados como instrumentos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, se miden posteriormente al mayor entre:

- a) El importe de la obligación según el contrato determinado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); y
- b) El importe inicialmente reconocido menos, cuando sea apropiado, la amortización acumulada reconocida de acuerdo con las políticas de reconocimiento de ingresos ordinarios.

Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio: Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las pérdidas y ganancias en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos.

Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida "Otras pérdidas y ganancias", para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Para aquellos que están designados como instrumentos de cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del período sobre el que se informa.

Para los pasivos financieros que se miden a FVR, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en resultados para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Baja en cuentas de un pasivo financiero: la Entidad da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Entidad se descargan, cancelan o han expirado.

La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

Cuando la Entidad intercambia con el prestamista existente un instrumento de deuda en otro con términos sustancialmente diferentes, dicho intercambio se contabiliza como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero.

De manera similar, la Entidad considera la modificación sustancial de los términos de un pasivo existente o parte de él como una extinción del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo.

Instrumentos financieros derivados:

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente son remedidos a su valor razonable al cierre de cada periodo de reporte.

La ganancia o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos: Los derivados implícitos en contratos anfitriones que no sean activos financieros dentro del alcance de NIIF 9 son tratados como derivados separados cuando cumplen la definición de un derivado, sus riesgos y características no están relacionados estrechamente con los correspondientes a los contratos anfitriones y los contratos anfitriones no son medidos a FVR.

Los derivados implícitos en contratos híbridos que contienen un anfitrión dentro del alcance de NIIF 9 no son separados. El contrato híbrido en su totalidad se clasifica y mide posteriormente ya sea a costo amortizado o a FVR, según sea apropiado.

4.9. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial: los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Medición posterior: el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor.

El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.10. Servicios y otros pagos anticipados.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.11. Propiedades, planta y equipo.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la Entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial: las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior: las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación: los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Entidad.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Detalle	Vida útil (Años)	% Valor residual
Muebles y enseres	10	cero (*)
Maquinaria, equipo e instalaciones	10	cero (*)
Equipo de computación	3	cero (*)
Vehículos, equipo de transporte y caminero móvil	5	cero (*)
Activos por derecho de uso por contratos de arriendo		

(*) A criterio de la Administración de la Entidad, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero: Son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos o, si ésta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

Retiro o venta de propiedades, planta y equipo: Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

4.12. Costos por préstamos.

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

En la medida en que los préstamos a tasa variable se utilicen para financiar un activo apto y se cubran mediante una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la parte efectiva del derivado se reconoce en otro resultado integral y es reclasificado a resultados cuando el activo apto impacta en la ganancia o pérdida.

En la medida en que préstamos de tasas fijas se utilizan para financiar un activo apto y están cubiertos con una cobertura efectiva de valor razonable efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos por intereses capitalizados reflejan la tasa de interés cubierta.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los intereses ganados en inversiones temporales de préstamos recibidos por activos aptos, cuyos desembolsos se encuentran pendientes de ser efectuados, se deducen de los costos por préstamos a ser capitalizados.

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

4.13. Arrendamientos.

Cuando la Entidad es arrendatario: reconoce un activo por derechos de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de comienzo de todos los arrendamientos, exceptuando aquellos que se consideren de corto plazo o de activos de bajo valor.

En el Estado de situación financiera se reconoce por separado los activos por derechos de uso y los pasivos por arrendamiento clasificados entre partidas corrientes y no corrientes.

En el Estado de resultados del período y otros resultados integrales se reconoce por separado las depreciaciones provenientes de los activos por derecho de uso y los costos financieros provenientes de los pasivos por arrendamientos.

En el Estado de flujos de efectivo se clasifica los pagos del pasivo por arrendamiento como parte de las actividades de financiamiento, los pagos de intereses provenientes de los pasivos por arrendamiento como parte de las actividades de operación y los pagos por arrendamiento a corto plazo, pagos por arrendamientos de activos subyacentes de bajo valor y los pagos por arrendamiento variables como parte de las actividades de operación.

Cuando la Entidad es arrendador: Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Entidad a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento.

El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos aptos, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de La Entidad para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Las cuotas contingentes por arrendamiento se reconocen como gastos en los períodos en los que sean incurridos.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

En caso de que se reciban incentivos por arrendamientos operativos, dichos incentivos se reconocerán como pasivos. El beneficio acumulado de los incentivos se reconoce como una reducción del gasto por concepto de alquiler sobre la base de línea recta, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

Si la entidad aplica la Emienda a la NIIF 16 relacionadas con las reducciones de alquiler como consecuencia del COVID 19

4.14. Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente: Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán impositivos o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán impositivos o deducibles.

El pasivo de la Entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal.

Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera.

La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Entidad soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

Impuestos corrientes y diferidos: Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

4.15. Provisiones.

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

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

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

Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

4.16. Beneficios a empleados.

Pasivos corrientes: en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

Pasivos no corrientes: en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

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

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Participación a trabajadores: El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Entidad antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4.17. Patrimonio.

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

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

Otros resultados integrales: en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros medidos a su valor razonable; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros (ganancia o pérdida actuarial).

Resultados acumulados: en este grupo contable se registran las utilidades o pérdidas netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.18. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se reconocen de tal forma que reflejen la transferencia de control de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que exprese la contraprestación a la cual la Entidad espera tener derecho.

La Entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias, diferentes de ingresos financieros e ingresos por contratos de arrendamiento; mediante la aplicación de los siguientes pasos:

Paso 1 - Identificación de contratos con clientes: Un contrato se define como un acuerdo entre dos o más partes, el cual crea derechos y obligaciones exigibles y establece criterios que se deben cumplir para cada contrato. Los contratos pueden ser escritos, verbales o implícitos a través de las prácticas habituales del negocio.

Paso 2 - Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato: Una obligación de desempeño es una promesa en un contrato con un cliente para la transferencia de un bien o servicio a este último.

Paso 3 - Determinación del precio de la transacción: El precio de la transacción es el monto del pago al que la Entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios prometidos a un cliente, sin tener en cuenta los montos recibidos en representación de terceros.

Paso 4 - Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato: En un contrato que tiene más de una obligación de desempeño, la Entidad distribuye el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño en montos que representen la consideración a la que la Entidad espera tener derecho a cambio de cumplir cada obligación de desempeño.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Paso 5 - Reconocimiento de ingresos cuando (o a medida que) la Entidad cumple una obligación de desempeño; la Entidad cumple una obligación de desempeño y reconoce los ingresos a través del tiempo, si se cumple alguno de los siguientes criterios:

- a) El desempeño la Entidad no crea un activo con un uso alternativo para la Entidad, y la Entidad tiene un derecho exigible al pago por el desempeño completado a la fecha.
- b) El desempeño de la Entidad crea o mejora un activo que el cliente controla a medida que el mismo se crea o mejora.
- c) El cliente al mismo tiempo recibe y consume los beneficios que resultan del desempeño de la Entidad a medida que este trabaja.

Para obligaciones de desempeño donde no se cumple ninguna de las condiciones indicadas, se reconoce el ingreso en el momento en que se cumple la obligación de desempeño.

Cuando la Entidad cumple una obligación de desempeño mediante la entrega de los bienes o servicios prometidos, crea un activo contractual por el monto de la consideración obtenida con el desempeño.

Cuando el monto de la consideración recibida por parte de un cliente supera el monto del ingreso reconocido, esto genera un pasivo contractual.

El ingreso se mide con base en la consideración especificada en el contrato con el cliente, y excluye los montos recibidos en representación de terceros.

La Entidad reconoce ingresos cuando transfiere el control sobre un bien o servicio a un cliente.

El ingreso se presenta neto de impuestos, reembolsos y descuentos.

La Entidad evalúa sus planes de ingreso con base en criterios específicos para determinar si actúa como principal o como agente.

El ingreso se reconoce en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y si es posible medir de forma confiable los ingresos y costos, en caso que los haya.

4.19. Costos y Gastos.

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

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4.20. Transacciones en moneda extranjera.

Las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la entidad (moneda extranjera) son registradas utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones.

Al final de cada período que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a esa fecha.

Las partidas no monetarias registradas al valor razonable, denominadas en moneda extranjera, son reconvertidas a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

Las partidas no-monetarias calculadas en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no han sido reconvertidas.

Las diferencias en cambio de las partidas no monetarias se reconocen en los resultados del período en que surgen, excepto por:

- a) Diferencias en cambio provenientes de préstamos denominados en moneda extranjera relacionados con los activos en construcción para su uso productivo futuro, las cuales son incluidas en el costo de dichos activos al ser consideradas como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en moneda extranjera;
- b) Diferencias en cambio provenientes de transacciones relacionadas con coberturas de riesgos de tasa de cambio; y
- c) Diferencias en cambio provenientes de partidas monetarias por cobrar o por pagar relacionadas con operación en el extranjero para la cual no está planificado ni es posible que se genere el pago (formando así parte de la inversión neta en la operación en el extranjero), las cuales son reconocidas inicialmente en otro resultado integral y reclasificadas desde el patrimonio al resultado del período sobre reembolso de las partidas no monetarias.

4.21. Medio ambiente.

Las actividades de la Entidad no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los Estados Financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.22. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

4.23. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y ésta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Entidad 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 resultados.

4.24. Reclasificaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021 no presentan reclasificaciones respecto al ejercicio anterior.

5. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS.

En la aplicación de las políticas contables, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables.

Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua.

Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

5.1. Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables.

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Entidad y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los Estados Financieros.

Evaluación del modelo de negocio: La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Entidad determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos.

La Entidad monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado o valor razonable a través del ORI que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos.

El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Entidad de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos.

Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Aumento significativo del riesgo de crédito: Como se explica en las políticas contables, la pérdida de crédito esperada se mide como una provisión igual a la pérdida de crédito esperada de 12 meses para los activos de la etapa 1 o a lo largo de su vida para activos de la etapa 2 o 3.

Un activo se mueve a la etapa 2 cuando su riesgo crediticio ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial.

La NIIF 9 no define qué constituye un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo crediticio de un activo ha aumentado significativamente, la Entidad toma en cuenta información cualitativa y cuantitativa prospectiva razonable y soportable.

Impuestos diferidos: al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

5.2. Fuentes clave para las estimaciones.

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Deterioro de activos financieros: el importe de las pérdidas crediticias esperadas (ECL) es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las ECL son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas la Entidad y en el caso en que se cuente con información fácilmente observable en el mercado ajustada por factores que son específicos de los deudores, condiciones económicas generales, y la evaluación de condiciones actuales y proyección de condiciones futuras a la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo, cuando sea apropiado.

Valor razonable de activos y pasivos: en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Entidad es la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como del desarrollo y seguimiento de sus políticas, las mismas que son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Entidad, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

La Entidad revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los colaboradores de la Entidad entiendan sus roles y obligaciones.

La Entidad clasifica y gestiona los riesgos procedentes de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en los documentos y cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez: es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

El enfoque de la Entidad para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Entidad.

La principal fuente de liquidez de la Entidad son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales.

Riesgo de mercado: Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado.

El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

La Entidad clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

a) Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

b) Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

c) Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

7. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS.

Excepto por lo descrito a continuación, las políticas contables aplicadas en estos Estados Financieros son las mismas aplicadas por la Entidad en los Estados Financieros para el año terminado al 31 de diciembre de 2020.

En los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021, la Entidad ha aplicado las siguientes nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2019 o posteriormente.

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Caja	2.099,98	3.636,64
Bancos	38.966,25	64.151,43
Total	(1) 41.066,23	67.788,07

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Entidad.

9. CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Clientes locales	56.916,38	45.091,37
Otras cuentas por cobrar	6.108,80	14.602,05
(-) Deterioro de valor de cuentas por cobrar (1)	(24.323,53)	(24.323,53)
Créditos a mutuo	6.000,00	7.850,00
Garantías	14.977,52	35.952,46
Total	59.679,17	79.172,35

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, considerando la solvencia de los deudores y el comportamiento histórico de la cobranza, la Entidad ha estimado que el deterioro de valor de las cuentas por cobrar determinado es suficiente.

La Entidad mide la provisión de pérdidas de cuentas por cobrar comerciales por un igual a las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida de esos activos.

Las pérdidas crediticias esperadas en cuentas por cobrar comerciales se estiman utilizando una matriz de provisión por referencia a la experiencia de incumplimiento del deudor y un análisis de la situación financiera actual del deudor, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales de la industria en la que operan los deudores y una evaluación de la dirección de condiciones actuales y futuras a la fecha de reporte.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el período actual de reporte.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO castiga una cuenta por cobrar comercial cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera severa y no existe una posibilidad realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o cuando los créditos comerciales estén vencidos por dos años, lo que ocurra antes.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

10. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Obras en curso bajo contrato de construcción	722.962,50	722.962,50
Inventario de obras terminadas (1)	2.613.269,03	325.949,40
Total	3.336.231,53	1.048.911,90

(1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe en libros de los inventarios reconocidos como costo de ventas fue por US\$ 3.329.386,79 y US\$ 1.593.541,97 respectivamente

11. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Anticipo a proveedores (1)	13.315,44	1.765.630,99
Total	13.315,44	1.765.630,99

12. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Costo	836.267,23	832.234,99
Depreciación acumulada	(537.107,79)	(475.023,38)
Total	299.159,44	357.211,61

Espacio en blanco

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

El movimiento de las propiedades, planta y equipo, fue como sigue:

Al 31 de diciembre de 2020 :

	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y camiónero móvil	Total
Al 31 de diciembre de 2019					
	11.178,74	247.993,74	42.379,55	55.876,60	357.428,63
Costo					
Adiciones	151,79	61.372,64	1.688,40	-	63.212,83
Bajas	(4.194,63)	(30.389,57)	(5.939,16)	(2.000,00)	(42.523,36)
Subtotal	(4.042,84)	30.983,07	(4.250,76)	(2.000,00)	20.689,17
Depreciación					
Gasto	(2.057,13)	(38.273,69)	(13.541,73)	(9.557,30)	(63.429,85)
Bajas	4.194,63	30.389,57	5.939,16	2.000,00	42.523,36
Subtotal	2.137,50	(7.884,12)	(7.602,57)	(7.557,30)	(20.906,49)
Deterioro					
Subtotal					
Al 31 de diciembre de 2020					
	9.273,40	271.092,69	30.526,22	46.319,30	357.211,61

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Página 41

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Al 31 de diciembre de 2021:

	Muebles y enseres	Maquinaria, equipo e instalaciones	Equipo de computación	Vehículos, equipo de transporte y camión móvil	Total
Al 31 de diciembre de 2020					
	33.152,68	610.273,16	60.712,75	128.096,40	357.211,61
Costo					
Adiciones	2.000,00	2.032,24	-	-	4.032,24
Subtotal	2.000,00	2.032,24	-	-	4.032,24
Depreciación					
Gasto	(2.680,44)	(40.592,16)	(8.956,65)	(9.855,16)	(62.084,41)
Subtotal	(2.680,44)	(40.592,16)	(8.956,65)	(9.855,16)	(62.084,41)
Deterioro					
Subtotal	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2021					
	32.472,24	571.713,24	51.756,10	118.241,24	299.159,44

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares completos de los Estados Unidos de América)

Página 42

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

13. ACTIVOS POR DERECHO DE USO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Costo	43.419,74	128.410,72
Depreciación acumulada	(21.709,87)	(85.607,14)
Total	21.709,87	42.803,58

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
<u>Clasificación:</u>		
Inmuebles (excepto terrenos)	43.419,74	128.410,72
Total	43.419,74	128.410,72

El resumen del pasivo por arrendamiento, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Pasivo por arrendamiento	21.646,86	46.661,23
Total	21.646,86	46.661,23

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	21.646,86	46.661,23
Total	21.646,86	46.661,23

Espacio en blanco

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

14. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Proveedores locales	276.182,47	317.424,49
Otras cuentas por pagar	24.144,82	25.932,76
Garantías	52.954,54	49.779,40
Total	(1) 353.281,83	393.136,65

- (1) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las cuentas por pagar comprenden principalmente importes pendientes de pago por compras comerciales y costos continuos. El período de crédito promedio tomado para compras comerciales es de 30 días. La mayoría de los proveedores no cargan, la Entidad cuenta con políticas de gestión de riesgos financieros para garantizar que todas las cuentas por pagar sean pagadas dentro de los términos de crédito pre-acordados.

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Sobregiro bancario	4.448,75	73,89
Tarjetas de crédito	81.355,75	68.213,99
Préstamos bancarios	2.671.049,30	2.104.616,61
Intereses por pagar	17.983,22	-
Total	2.774.837,02	2.172.904,49

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	1.040.291,84	880.404,49
No corriente	1.734.545,18	1.292.500,00
Total	2.774.837,02	2.172.904,49

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Un detalle de los préstamos bancarios, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en abril 2021.	-	95.755,52
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en julio 2021.	-	265.136,97
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en abril 2021.	-	98.724,12
Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE) Préstamo con un interés fijo del 6,53% y vencimiento en octubre de 2023.	1.650.000,00	1.645.000,00
Banco Rumiñahui: Préstamo al 9,76% de interés nominal anual y vencimiento en abril 2022.	305.937,30	-
Banco Pichincha: Préstamo al 9.76% de interés nominal anual y vencimiento en septiembre 2024	715.112,00	-
Total	2.671.049,30	2.104.616,61

16. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Casales Victoria	10.233,00	137.244,82
Devoluciones pendientes por desistimientos de clientes	79.287,89	92.434,89
Total	(1) 89.520,89	229.679,71

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

17. BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Sueldos por pagar	44.131,12	63.105,64
Obligaciones con el IESS	17.083,30	37.943,81
Décimo tercer sueldo por pagar	3.501,59	4.095,32
Décimo cuarto sueldo por pagar	9.795,17	9.376,83
Fondos de reserva	1.348,02	1.029,29
Vacaciones	9.187,05	-
15% Participación utilidades	24.855,31	10.269,39
Total	109.901,56	125.820,28

El movimiento del 15% participación utilidades, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Saldo inicial	10.269,39	63.097,14
Provisión del año	24.855,31	4.472,78
Pagos	(10.269,39)	(57.300,53)
Total	24.855,31	10.269,39

18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Jubilación patronal	174.640,28	119.494,49
Desahucio	58.454,12	40.808,04
Total	233.094,40	160.302,53

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

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

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Saldo inicial	119.494,49	147.637,74
Costo de los servicios del período corriente	23.185,42	14.853,18
Costo por intereses	9.603,13	6.807,78
Ganancias actuariales	23.158,84	(43.629,01)
Pérdidas actuariales	-	(6.175,20)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(800,92)	-
Otros	(0,68)	-
Total	174.640,28	119.494,49

Bonificación por desahucio: De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Entidad entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

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

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Saldo inicial	40.808,04	49.798,57
Costo de los servicios del período corriente	2.607,65	1.897,95
Costo por intereses	3.505,86	2.513,06
Ganancias actuariales	12.305,22	-
Pérdidas actuariales	-	(3.221,91)
Beneficios pagados	(772,29)	(10.179,63)
Otros	(0,36)	-
Total	58.454,12	40.808,04

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por un actuario independiente al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en el Estado de resultados del período y otros resultados integrales.

Los supuestos actuariales utilizados para propósitos de los cálculos actuariales fueron los siguientes:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Tasa de descuento	6.80%	7.00%
Tasa de incremento salarial	2.30%	2.00%
Tasa de incremento de pensiones		
Tasa de rotación promedio		
Tabla de mortalidad e invalidez	TM ESS 2000	TM ESS 2000

19. IMPUESTOS.

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

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario IVA	219.245,79	63.860,51
Total	219.245,79	63.860,51

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

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	25.365,39	43.259,63
Retenciones por pagar IVA	67.190,34	27.889,28
IVA por pagar	0,04	0,04
Total	92.555,77	71.148,95

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

Espacio en blanco

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Resultado antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	165.702,05	29.818,55
(-) 15% Participación a trabajadores	(24.855,31)	(4.472,78)
(=) Resultado antes de impuesto a la renta	140.846,74	25.345,77
(+) Gastos no deducibles	72.412,79	70.056,25
(=) Base imponible (Pérdida tributaria)	213.259,53	95.402,02
(=) Saldo de utilidad gravable	213.259,53	95.402,02
Tarifa normal	25,00%	25,00%
(=) Impuesto causado con tarifa normal	46.917,10	23.850,51
(=) Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	53.314,88	23.850,51

El movimiento del impuesto a las ganancias corriente, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Saldo inicial	(43.259,63)	(54.941,66)
(+) Impuesto a la renta corriente	(53.314,88)	(23.850,51)
(-) Pagos efectuados	31.514,55	23.347,61
Crédito tributario por retenciones en la fuente	39.694,57	12.184,93
Total	(25.365,39)	(43.259,63)

Impuestos diferidos:

Un resumen de los saldos de los activos por impuestos diferidos, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Por provisiones de jubilación patronal y desahucio	7.035,48	-
Total	7.035,48	-

El movimiento de los activos por impuestos diferidos, fue como sigue:

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Generado en el año	7.035,48	-
Total	7.035,48	-

20. ASPECTOS TRIBUTARIOS.

Ley Orgánica de Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19.

El 29 de noviembre de 2021 se publicó la Ley Orgánica de Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19, mediante el Tercer Suplemento del Registro Oficial No 587.

En el ámbito tributario las principales reformas son las siguientes:

Contribuciones temporales para el impulso post Covid-19.

Contribución temporal sobre el patrimonio de personas naturales:

- Las personas naturales que, al 1 de enero de 2021, posean un patrimonio individual, igual o mayor a USD 1.000.000,00, o cuando exista sociedad conyugal, cuyo patrimonio sea igual o mayor a USD 2.000.000,00 aplicando una tarifa desde el 1% hasta el 1.5%.
- La declaración y el pago se deberá realizar hasta el 31 de marzo del ejercicio fiscal 2022.

Contribución temporal sobre el patrimonio de personas jurídicas:

- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que posean un patrimonio neto igual o mayor a USD 5.000.000,00 según su declaración del impuesto a la renta del periodo 2020, determinarán y pagarán su contribución temporal, en los ejercicios fiscales 2022 y 2023 aplicando una tarifa del 0,8%.

La contribución tanto de personas naturales como de sociedades, no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni será deducible para el pago de otros impuestos.

Régimen voluntario único y temporal para la regularización de activos en el exterior.

Es aplicable a los residentes fiscales en el Ecuador, que, al 31 de diciembre de 2020, hayan mantenido en el exterior activos de cualquier clase, derechos representativos de capital, derechos de beneficiario o derechos fiduciarios, inversiones monetarias o no monetarias.

- Los sujetos pasivos que deseen acogerse a este régimen lo podrán hacer hasta el 31 de diciembre de 2022.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- La tarifa aplicable va desde el 3,5% para quienes realicen la declaración y pago hasta el 31 de marzo de 2022, de 4,5% para quienes lo realicen hasta el 30 de junio de 2022, y el 5,5% hasta el 31 de diciembre del mismo año.
- Este impuesto no podrá ser utilizado como crédito tributario, ni será deducible para el pago de otros impuestos.

Impuesto a la renta.

Reformas sobre exoneración del impuesto a la renta:

- Estarán exentos, la enajenación realizada por personas naturales, siempre que se trate de inmuebles destinados a vivienda, incluyendo sus bienes accesorios como parqueos, bodegas y similares, y terrenos.
- Se reduce el plazo de la inversión de 360 a 180 días referentes a los ingresos por rendimientos y beneficios generados por depósitos a plazo fijo e inversiones en valores de renta fija.
- Se establecen además nuevas condiciones para la exoneración de los ingresos provenientes de la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones de sociedades ecuatorianas realizadas en bolsa de valores ecuatorianas: Como monto límite de 2 a 50 fracciones básicas desgravadas siempre que el monto transferido sea inferior al 25% del capital suscrito y pagado de la compañía. El exceso será gravado con una tarifa única del 5% sobre la utilidad.
- Se excluyen de los ingresos sujetos a exoneración, aquellos obtenidos por los sujetos acreditados por el Consejo de Educación Superior, Ciencias Tecnología e Innovación.
- De igual manera, se excluye de los ingresos sujetos a exoneración los rendimientos financieros originados en la deuda pública ecuatoriana.

Se eliminan las siguientes exoneraciones de impuesto a la renta:

- Exoneración de pago del Impuesto a la Renta para el desarrollo de inversiones nuevas y productiva.
- Inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas de conformidad con la Ley.
- Exoneración del impuesto a la renta en el desarrollo de proyectos públicos en Asociación público-privada.
- Exoneración del impuesto a la renta de los ingresos obtenidos por los sujetos pasivos que realicen actividades exclusivas de cualquier tecnología digital libre que incluya valor agregado ecuatoriano.
- Exoneración de Impuesto a la Renta en la fusión de entidades del sector financiero popular y solidario.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- Exoneración del pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas.
- Los sujetos pasivos que sean administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico.

Deducciones adicionales aplicadas en el cálculo del impuesto:

Se elimina las siguientes deducciones adicionales para el cálculo del impuesto a la renta:

- Deducción adicional por incremento neto de empleos.
- Deducción adicional por pagos a adultos mayores y emigrantes retornados mayores de 40 años.
- Deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales.
- Deducción de gastos personales, ahora se establece una rebaja al impuesto a la renta causado por concepto de gastos personales.
- Deducción adicional para micro, pequeñas y medianas empresas sobre los gastos incurridos en capacitación técnica, mejora de la productividad y gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.
- Deducción adicional de un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales, para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas.
- Se elimina la reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades para exportadores habituales, sociedades sector manufacturero con 50% o más componente nacional y sociedades de turismo receptivo.

Se incrementan las siguientes deducciones adicionales para el cálculo del impuesto a la renta:

- Se establece una deducción adicional del cien por ciento (100%) a la depreciación y amortización de maquinarias, equipos y tecnologías de construcción sustentable, en la medida en que cumplan los parámetros técnicos y condiciones emitidos por la autoridad ambiental competente..
- Se incrementa del cien al ciento cincuenta por ciento (150%) adicional para el cálculo de la base imponible:
 - Los gastos de publicidad y promoción y patrocinio realizados en favor de deportistas, programas, proyectos o eventos deportivos calificados por la entidad rectora competente.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- Los valores que de manera directa o mediante instituciones educativas, se entreguen para la concesión de becas o ayudas económicas a estudiantes de bajos recursos en instituciones educativas, de formación dual y de tercer o cuarto nivel.
- Asimismo, se aplicará la deducción adicional del cincuenta por ciento (150%) a los auspicios y patrocinios realizados a instituciones educativas de nivel básico y bachillerato, destinados a becas, alimentación e infraestructura en escuelas y colegios públicos y fiscomisionales, así como también los patrocinios otorgados a entidades sin fines de lucro dedicadas a la erradicación de la desnutrición infantil y madres gestantes.
- Además de los gastos provenientes del patrocinio de eventos artísticos y culturales, se incorporan los gastos relacionados a la organización y patrocinio de obras cinematográficas en la deducción adicional del ciento cincuenta por ciento (150%).
- Se incluye también con una deducción del cien por ciento (100%) adicional las donaciones, inversiones y/o patrocinios que se destinen a favor de programas, fondos y proyectos de prevención, protección, conservación, emigrantes, restauración y reparación ambiental debidamente calificados, siempre que esta deducción no supere el diez por ciento (10%) de los ingresos brutos anuales percibidos en el ejercicio impositivo anterior por el sujeto pasivo inversionista, patrocinador y/o donante.

Retenciones sobre pagos al exterior.

Los pagos al exterior son deducibles siempre que cumpla con la retención en la fuente y otros requisitos, si lo pagado constituye para el beneficiario un ingreso de fuente ecuatoriana.

Se elimina el requisito de contar con informes expedidos por auditores independientes que sustenten cuando el gasto no constituye un ingreso gravado en el Ecuador.

Se eliminan montos máximos y otros requisitos para la aplicación automática de beneficios establecidos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición suscritos por Ecuador.

Enajenación directa o indirecta de acciones.

Se modifica la tarifa progresiva del 0% al 10% que se aplicaba para el Impuesto a la Renta, proveniente de las utilidades de la enajenación directa o indirecta de acciones, por una tarifa fija del 10%, independientemente del monto.

Nuevas inversiones.

Las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de la Ley, así como las sociedades nuevas que se constituyeren por sociedades existentes, y las inversiones nuevas de sociedades existentes, en todos los casos y previo el cumplimiento de condiciones y requisitos, establecidos en la Ley, podrán gozar de los siguientes beneficios:

- Reducción de tres puntos porcentuales sobre la tarifa del impuesto a la renta aplicable hasta por 15 años.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- Reducción especial de hasta un 5% por la suscripción de contratos de inversión.

Reformas al Impuesto al Valor agregado (IVA).

Operaciones no objeto de IVA:

- Transferencias y transmisiones de empresas y establecimientos de comercio, en los términos establecidos en el Código de Comercio.

Bienes con tarifa IVA 0%:

- Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, mascarillas, oxímetros, alcohol y gel antibacterial superior al 70% de concentración;
- Toallas sanitarias, tampones, copas menstruales y pañales desechables;
- Importación de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, sus mezclas incluido GLP y gas natural, destinados para el consumo interno del país, realizada por sujetos pasivos que cuenten con los permisos respectivos emitidos por el Ministerio del Ramo;
- Importación de combustibles derivados de hidrocarburos, biocombustibles, sus mezclas incluido GLP y gas natural, destinados para el consumo interno del país, realizada por sujetos pasivos que cuenten con los permisos respectivos emitidos por el Ministerio del Ramo;

Nuevos bienes con tarifa 12%:

- Materiales que se comercializan conjuntamente con los libros.
- Bienes que introduzcan al país administradores y operadores de ZEDES.
- Lámparas LED.
- Cocinas domésticas eléctricas e inducción, incluyendo horno eléctrico, ollas domésticas para cocinas de inducción y los sistemas eléctricos de calentamiento de agua para uso doméstico, incluyendo las duchas eléctricas.

Servicios con tarifa IVA 0%:

- Servicios de arrendamiento de tierras destinadas a usos agropecuarios.
- Servicios prestados por establecimientos de alojamiento turístico a turistas extranjeros bajo algunas condiciones.
- Los prestados por clubes sociales y gremios profesionales cuando las alícuotas o cuotas que no excedían de USD 1.500 en el año.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).

Devolución del IVA:

- Se incluye como beneficiarios de la devolución del IVA a los proveedores directos de empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación.

Reformas al Impuesto a los Consumos Especiales (ICE)

Se elimina el ICE, para lo siguiente:

- Videojuegos.
- Calefones y sistemas de calentamiento de agua de uso doméstico gas.
- Servicios de telefonía fija y móvil.
- Exención para jugos con contenido natural mayor al 50%.
- Vehículos híbridos (además de los eléctricos que ya cuentan con la exención).
- Se excluye al Streaming como parte de los servicios de televisión pagada sujeto a ICE.
- El monto base (USD 1.500,00), para gravar las cuotas, membresías, afiliaciones, acciones y similares cobrados en servicios prestados por clubes sociales.

El presidente de la República, previo dictamen favorable del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá reducir la tarifa del ICE.

Régimen simplificado para emprendedores y negocios populares (RIMPE).

Se incorpora el nuevo Régimen Simplificado para Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE), para las personas naturales y jurídicas con ingresos brutos anuales superiores a cero y hasta USD 300.000,00 al 31 de diciembre del año anterior.

Se elimina el Régimen Impositivo para Microempresas y el Régimen Impositivo Simplificado (RISE) y se dispone que, se incorporarán de oficio de manera automática al Régimen de Emprendedores y Negocios Populares (RIMPE) a partir del ejercicio fiscal 2022.

Los deberes formales, disposiciones para el cálculo del impuesto a la renta y sus retenciones, forma de declarar el impuesto al valor agregado, entre otros han sido publicados en el respectivo Reglamento a la Ley Orgánica de Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador.

Impuesto a la Salida de Divisas – ISD:

Los pagos de capital o dividendos realizados al exterior, en un monto equivalente al valor del capital ingresado al país, sea como financiamiento propio sin intereses o como aporte de capital, siempre y cuando se hayan destinado a realizar inversiones productivas.

Así mismo, los pagos efectuados al exterior por concepto de venta de derechos representativos de capital o cualquier otro activo adquirido por sociedades o personas no residentes en Ecuador.

Nuevas exenciones:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior sea realizada por entidades de Servicios Auxiliares del Sistema Financiero calificadas y constituidas en el Ecuador, y correspondan de manera justificada, al pago y/o devolución de valores recaudados como parte de la prestación de servicios de medio de pago electrónicos, siempre y cuando los ingresos que la entidad perciba por la prestación de dichos servicios sean declarados y tributados en Ecuador.
- Los pagos realizados al exterior por concepto de importación de bienes de capital y materias primas efectuados por las sociedades, en los términos del artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno, que suscriban contratos de inversión, a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia Covid-19, hasta por los montos y plazos establecidos en dichos contratos de inversión y/o adendas, siempre que dichas adquisiciones sean necesarias para el desarrollo del proyecto.

Para acceder a esta exoneración, se deberá contar con dictamen de la entidad rectora de las finanzas públicas previo la celebración del contrato de inversión o su adenda.

Reformas al Código Tributario

El Régimen Tributario se regirá por los principios de, generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos.

Caduca la facultad de la administración en: 4 años contados desde la fecha en que se presentó la declaración; 6 años cuando no se presente declaración y; 1 año en el caso de determinación del impuesto en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación.

Se incluye a la transacción como modo de extinción de la obligación tributaria.

Las obligaciones tributarias podrán ser objeto de transacción, que dará fin a procedimientos administrativo o judiciales, a través de acta transaccional, auto o sentencia, emitido por autoridad competente.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Reformas a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo:

Se eliminan los siguientes incentivos para la atracción de inversiones privadas:

- Exoneración de IR para nuevas inversiones productivas en sectores priorizados;
- Exoneración de ISD para nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión;
- Exoneración de ISD en dividendos distribuidos a beneficiarios efectivos en Ecuador para sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de sus utilidades en activos nuevos y productivos;
- Exoneración de IR inversiones en industrias básicas;
- Se eliminan los beneficios tributarios aplicables a los proyectos de vivienda de interés social.

Con fecha 22 de diciembre de 2021, el presidente Constitucional de la República, a través del Decreto Ejecutivo 298, establece la reducción progresiva del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) a partir del 1 de enero de 2022, en un cuarto de punto porcentual (0.25) por trimestre durante el 2022, hasta llegar a una tasa del 4%.

Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19

El 30 de diciembre de 2021 mediante el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 608 se publicó el Reglamento a la Ley Orgánica para el Desarrollo Económico y Sostenibilidad Fiscal tras la Pandemia COVID-19, en el que se incluyó y/o reformó algunos aspectos, a continuación, podemos destacar los siguientes:

- Se elimina el literal donde se disponía que las provisiones no utilizadas por concepto de desahucio y pensiones jubilares patronales deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Se elimina el literal donde se establecía el reconocimiento de impuesto diferido por concepto de desahucio y pensiones jubilares.
- Se elimina el numeral donde se establecía el límite de deducibilidad del 20% sobre el gasto por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría con partes relacionadas.
- Se agrega numeral que establece las condiciones para la deducción adicional del 100% por donaciones, inversiones y/o patrocinios a programas ambientales.
- Se elimina disposición que establecía la necesidad de contar con certificados de auditores independientes por gastos realizados en el exterior por las empresas de transporte marítimo, aéreo y pesqueras de alta mar, constituidas al amparo de las leyes ecuatorianas.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

- Se elimina la obligatoriedad de sujetarse a los límites por tipo de concepto para la proyección y deducción de gastos personales.
- Se incorporan los casos sobre los cuales se puede considerar al IVA al 100% como crédito tributario:
 - Producción o comercialización de bienes para el mercado interno gravados con tarifa de IVA distinta del 0%;
 - Prestación de servicios gravados con tarifa de IVA diferente de 0%;
 - Comercialización de paquetes de turismo receptivo, facturados dentro o fuera del país, brindados a personas naturales no residentes en el Ecuador;
 - Venta directa de bienes y servicios gravados con tarifa cero por ciento (0%) de IVA a exportadores o, empresas que sean de propiedad de los exportadores y que formen parte de la misma cadena productiva hasta su exportación; y
 - Exportación de bienes y servicios.
 - En el caso de devolución de IVA a exportadores de servicios, se elimina la obligatoriedad de cumplir con los parámetros de habitualidad establecidos por el Comité de Política Tributaria, en su lugar, será de cumplimiento los parámetros que se establezcan en el Reglamento para el concepto de exportador habitual.

21. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Entidad con partes relacionadas durante el año 2021, no supera el importe acumulado mencionado.

22. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social es de US\$ 60.000 y está constituido por 1.500.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de US\$ 0.04 cada una.

23. RESERVAS.

Reserva facultativa y estatutaria: corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de Junta General de Accionistas.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

24. OTRO RESULTADO INTEGRAL.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, corresponde a los componentes de otro resultado integral incluyen nuevas mediciones de los planes de beneficios definidos de acuerdo a la NIC 19 Beneficios a empleados

25. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas: Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re-liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF: Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Entidad.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Venta de bienes	265.310,00	220.400,00
Prestación de servicios	4.568.716,84	2.331.815,13
Total	4.834.026,84	2.552.215,13

Espacio en Blanco

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

27. COSTO DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Compras netas locales de materia prima	1.862.840,17	756.900,76
(-) Inventario final de productos terminados	120.156,23	83.078,74
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	198.805,06	170.103,91
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remun	179.027,98	136.591,41
Aportes a la seguridad social	34.812,86	28.229,45
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	199.107,13	80.984,05
Arrendamientos	1.068,39	5.637,22
Mantenimiento y reparaciones	39.946,89	28.579,63
Combustibles y lubricantes	20.939,44	8.784,00
Promoción y publicidad	40.319,49	17.043,64
Suministros, materiales y repuestos	6.093,32	2.392,71
Transporte	40.369,85	17.639,79
Jubilación patronal	10.084,53	9.902,12
Desahucio	1.053,40	1.265,30
Comisiones no financieras	51.551,91	37.840,72
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	3.870,38	5.515,34
Impuestos, contribuciones y otros	19.481,47	6.877,51
Depreciaciones PPE	55.296,61	54.210,36
Servicios públicos	133.712,73	43.675,27
Pagos por otros servicios	33.885,74	-
Otros gastos	271.823,20	91.869,25
Gasto planes beneficios a empleados	5.134,01	6.420,79
Total	3.329.380,79	1.593.541,97

Espacio en Blanco

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

28. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	214.719,75	193.652,47
Beneficios sociales, indemnizaciones y otras remuner	(1) 64.461,71	36.547,16
Aportes a la seguridad social	27.264,99	26.967,63
Honorarios, comisiones y dietas a personas natural	414.499,75	255.754,43
Arrendamientos	8.696,84	7.089,10
Mantenimiento y reparaciones	52.750,41	21.372,22
Combustibles y lubricantes	2.130,04	2.015,31
Promoción y publicidad	-	211,60
Suministros, materiales y repuestos	17.752,64	15.250,47
Transporte	31.912,02	27.437,67
Jubilación patronal	13.100,89	4.951,06
Desahucio	2.087,70	14.867,28
Comisiones no financieras	1.708,36	-
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	6.905,16	301,78
Gastos de gestión	5.895,91	4.222,61
Impuestos, contribuciones y otros	85.494,16	11.037,04
Gastos de viaje	535,16	-
Depreciaciones PPE	28.497,67	52.023,06
Servicios públicos	25.033,52	19.995,65
Otros gastos	57.620,00	57.425,86
Gasto planes beneficios a empleados	8.896,03	4.014,69
Total	1.069.962,71	755.137,09

29. GASTOS FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Intereses bancarios	249.004,25	168.159,78
Otros gastos financieros	19.977,04	5.557,75
Total	268.981,29	173.717,53

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

30. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las cuentas por cobrar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Constru Hogar Tu Hogar S.A.	891.221,08	871.856,01
Guadalupe de Solines	559.230,95	217.721,13
Patricio Salines	687.200,81	355.749,89
Valdivieso & Salines Daniela		8.611,00
Sociedad Civil Prados del Chamizal	2.312.593,11	2.675.649,60
Valdivieso & Salines Daniela (Devoluciones)	9.611,00	781,21
Renato Salines	5.702,25	5.702,25
Farias Esther	12.196,98	
Patricio Solines Alencastro	75.548,26	
Total	4.553.304,44	4.136.071,09

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas corto plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Jardines del Chamizal Cia. Ltda.	(1.789.410,88)	(1.291.853,78)
Proveedores relacionados		(22.866,70)
Lcdo. Patricio Boada	(2.990,25)	(2.990,25)
Boada Montalvo Guillermo Patricio		(3.372,01)
Gabriela Solines		(12.523,89)
Carlos Solines	(4.573,34)	
Total	(1.796.974,47)	(1.333.606,63)

Un resumen de las cuentas por pagar relacionadas largo plazo, fue como sigue:

	31-Dic-2021	31-Dic-2020
Carlos Solines Coronel Lp	(335.000,00)	(335.000,00)
Eplomisa Lp	(142.726,74)	(152.658,28)
Total	(477.726,74)	(487.658,28)

31. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, de acuerdo a los asesores legales, la Entidad mantiene las siguientes demandas: La entidad mantiene un activo un proceso en instancia judicial, relacionado con la compañía INMUDIRSA, juicio No. 17230-2017-11028, por lo fallidos contratos de promesa de compra venta de 18 departamentos en el conjunto Casales Gabriela, al respecto de ello existe el laudo arbitral que es objeto del juicio de ejecución se encuentra para resolución del Juez ejecutor del Complejo Judicial Norte, procesos que se mantiene pasivo.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Con fecha 21 de diciembre de 2020, se notificó a la Compañía Construir Futuro S.A. sobre un procedimiento de Ejecución Coactiva, seguido por el juzgado Especial de Coactivas del Municipio del Distrito metropolitano de Quito, signado con el número de proceso, 20201-CAJ1-00087, por un valor total de \$27.669,64 correspondiente al lote del conjunto Casales Gabriela, el mismo que ha sido respaldado en su totalidad con la consignación realizada por parte de la compañía, el 11 de marzo del 2021, con el fin de realizar los trámites correspondientes para conseguir la liquidación, el 11 de marzo del 2021, con el fin de realizar los trámites correspondientes para conseguir la reliquidación de los valores catastrales y de avalúo que determinen la realidad tributaria de dicho inmueble y levantar las medidas cautelares de manera oportuna, las cuales fueron levantadas en su totalidad.

32. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: No se han aplicado sanciones a la Entidad o a sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

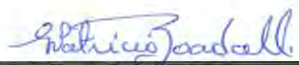
De otras autoridades administrativas: No se han aplicado sanciones a la Entidad, o a sus Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

33. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Entre el 31 de diciembre de 2021 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

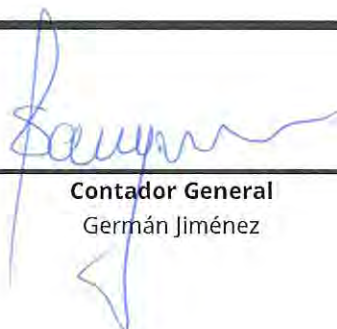
34. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 han sido aprobados por la Administración de la Entidad el 25 de 03 de 2021 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. En opinión de la Administración, los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.



Gerente General

Lcdo. Patricio Boada Montalvo



Contador General

Germán Jiménez

CONSTRUIR FUTURO

QUITO

Estado de Situación Financiera

Fecha: 23/3/2023

del 01/01/2022 al 31/12/2022

1 ACTIVO	7,466,230.42
11 ACTIVO CORRIENTE	7,206,375.13
111 Efectivo y equivalentes al efec	58,423.54
1111 Efectivo y equivalentes al efec	58,423.54
111101 Cajas	3,245.54
111101-008 Caja Chica: Pablo Camacho	300.00
111101-010 Caja Chica: Juan Buitron	300.00
111101-016 Caja Chica: Paulina De Molina	69.49
111101-025 Caja Chica: Juan Kuesterman	500.00
111101-026 Caja Chica: Ivan Larrea	200.00
111101-028 Caja Chica: Maria Pazmiño	150.00
111101-029 Caja Chica: Roberth Palomeque	300.00
111101-030 Caja Chica: Paulina Juna	200.00
111101-031 Caja Chica: Solines Alencastro Patricio	700.00
111101-032 Caja Chica: Solines Alencastro Gabriela	526.05
111102 Bancos	55,178.00
111102-006 Banco Bolivariano 5005025292	1,069.72
111102-007 Banco Amazonas 3031076276	19,029.61
111102-008 Banco Rumiñahui	1,080.02
111102-009 Banco De Guayaquil	13,798.85
111102-013 Banco Del Pacifico	649.49
111102-014 Banco Pichincha	2,937.31
111102-015 Banco Machala 1140157720	16,543.21
111102-020 Mutualista Pichincha	69.79
112 Activos Financieros	3,139,039.22
1121 Activos Financieros	1,582,940.00
112101 Cuentas por Cobrar Proyectos	1,582,940.00
112101-001 Patricio Solines	815,866.39
112101-011 Ps Guadalupe De Solines	706,410.52
112101-012 Prestamos Renato Solines	5,702.25
112101-015 Ps (Tanlahua)	13,678.32
112101-016 Ps Fabian Flores	26,282.52
112101-022 Brigitte Ripalda	15,000.00
1122 OTRAS CTAS X COBRAR	1,556,099.22
112202 Otras Cuentas por Cobrar Empleados	11,922.48
112202-013 Prest Xc Maria Augusta Pazmiño	884.21
112202-016 Roberto Herreria	2,450.00

112202-055 Prest Xc German Jimenez	1,840.00
112202-063 Prest Xc Paulina Murillo	1,860.00
112202-152 Prest Xc Empleados Varios	981.27
112202-238 Angel Eduardo Chilinguina	808.73
112202-240 Paulina Alexandra Murillo Mancheno	2,041.28
112202-342 Juna Silva Paulina Alexandra	1,056.99
112203 Cuentas por Cobrar clientes	1,544,176.74
112203-059 Sociedad Civil Prados Del Chamizal	201,163.56
112203-066 Constru Hogar Tuhogar S.A	1,335,736.26
112203-075 Cxc Farias Esther	7,276.92
112204 Provisión para Incobrables	0.00
113 Inventarios	3,433,501.89
1131 Inventarios	3,433,501.89
113101 Bodegas de proyectos	18,914.37
113101-015 Bodega: Presur	18,914.37
113102 Inmuebles Terminados	30,000.00
113102-001 Departamento 30 S5	30,000.00
113103 Inmuebles obras en Construcción	722,962.50
113103-001 Terreno Gabriela Lote 2	372,962.50
113103-002 Gabriela Bloques En Construcción	350,000.00
113104 Inmuebles Terminados P Victoria	125,005.17
113104-021 Victoria: Of O3	12,697.00
113104-022 Victoria: Of O4	12,697.00
113104-023 Victoria: Of O5	12,697.00
113104-024 Victoria: Of O6	12,697.00
113104-025 Victoria: Of O7	12,697.00
113104-026 Victoria: Of O8	12,697.00
113104-030 Victoria: Of 13	12,697.00
113104-037 Victoria: Dpto N-18	36,126.17
113105 Inventario Terrenos	2,420,172.86
113105-001 Carretas 6 Lotes	2,420,172.86
113106 Inventario Presur	116,446.99
113106-001 Presur: Produccion En Proceso	79,242.38
113106-002 Presur: Mano De Obra	36,609.31
113106-004 Presur: Agua, Luz Y Telefono	595.30
113107 Lote 10: Paseos	0.00
114 otros activos	0.00
1141 Activos por derecho de uso	0.00
114101 Oficinas administrativas	0.00
116 Servicios y otros pagos antici	575,410.48

1161 Servicios y otros pagos antici**315,364.85**

116102 Anticipos a Proveedores 307,944.85

116102-002 Fiducia Sa	800.00
116102-004 Hacienda Huatos	172,327.65
116102-010 Patricio Solines Alencastro	120,511.21
116102-012 Jorge Luis Lopez	405.19
116102-016 Fonseca Quishpe Jose Luis	1,000.00
116102-034 Eduardo Rojas	900.00
116102-050 Felix Casanova Gustavo Roberto	5,305.23
116102-081 Anticipo Proveedores Varios	3,023.89
116102-085 Luis Catota	120.00
116102-086 Segundo Hurtado	1,392.53
116102-090 Wilson Alomoto	561.15
116102-091 Segundo Timbila	700.00
116102-092 Luis Navas	898.00

116103 Fondos en Garantía 7,420.00

116103-001 Garantía: Oficina Pucara	5,750.00
116103-002 Garantía: Valla Avila Carretas	250.00
116103-003 Garantía: Flores Lorena -Vallas	420.00
116103-009 Garantía: Elsa Jaramillo	1,000.00

1162 Activos por Impuestos corrien**260,045.63**

116201 Crédito tributario favor empresa IVA 260,045.63

116201-001 Crédito Triutario	19,917.06
116201-002 Iva Avila	92,472.72
116201-003 Iva Mirador	147,173.97
116201-004 Iva Granada	481.88

116202 Crédito Tributario favor empresa IR 0.00

12 ACTIVO NO CORRIENTE**259,855.29****121 ACTIVO NO CORRIENTE****259,855.29****1212 ACTIVOS FIJOS****259,855.29**

121201 Activos fijos depreciables 854,876.19

121201-001 Equipos de oficina	11,410.46
121201-002 Equipos De Encofrados Bagant	129,983.37
121201-003 Equipo y maquinaria construcciones	240,393.48
121201-004 Encofrados Nacionales	227,344.92
121201-005 Equipo De computacion	62,351.75
121201-006 Muebles Y Enceres	24,132.22
121201-007 Vehiculos	118,996.40
121201-009 Herramientas	20,093.79
121201-012 Equipos De Ventilacion	880.00
121201-019 Contenedores	5,600.00
121201-021 Software	10,189.80
121201-022 Plataforma	3,500.00

121203 Depreciación Acumulada -595,020.90

121203-001	Depre Acum Equipo Oficina	-8,003.93
121203-002	Depre Acum Encofrados Bagant	-39,394.53
121203-003	Depre Acum Eq. Y Maq Construcc	-199,304.28
121203-004	Depre Acum Encofrados	-158,854.46
121203-005	Depre Acum Eq. Computacion	-47,906.91
121203-006	Depre Acum Muebles Y Enseres	-20,652.23
121203-007	Depre Acum Vehiculos	-91,941.60
121203-009	Depre Acum Herramientas	-15,587.09
121203-012	Depre Acum Equipo Ventilación	-880.00
121203-019	Depre Acum Contenedores	-5,600.00
121203-021	Depre Acum Sofware	-3,395.87
121203-022	Depre Acum Plataforma	-3,500.00

1213 Largo Plazo **0.00**

121311 Impuestos diferidos 0.00

2 PASIVOS **-4,782,878.88**

21 PASIVO CORRIENTE **-3,283,580.36**

211 PASIVO CORRIENTE **-3,283,580.36**

2111 Exigible **-3,054,180.16**

211101 Obligaciones Bancarias -1,276,529.04

211101-003	Banco Guayaquil \$ 500.000	-503,216.67
211101-005	Cxp: Banco Bolivariano Tarjeta De Credit	-4,964.68
211101-006	Bolsa De Valores Quito	-27,448.75
211101-007	Banco Amazonas	-156,158.54
211101-009	Tarjeta De Credito Mastercard-Pacificard	-50,318.92
211101-010	Banco Machala	-156,220.95
211101-015	Pichincha Op 4265960-00	-242,850.42
211101-017	Rumiñahui \$ 270.000	-135,350.11

211102 Proveedores -99,188.01

211102-023	Adesgae Cia. Ltda	-183.08
211102-057	Bravo Ramirez Fanny Elna	-32.86
211102-058	Boada Montalvo Guillermo Patricio	-1,686.01
211102-065	Bagant Ecuatoriana Cia. Ltda.	-6,453.65
211102-078	Cnt Ep	-48.23
211102-081	Calderon Tayupanta Cesar Augusto	-2,245.08
211102-083	Cepeda Cassola Juan Carlos	-3,200.00
211102-088	Castro Haro Cristian Geovanny	-300.00
211102-091	Cevallos Caguante Juan Carlos	-56.54
211102-094	Comercial Kywi S. A.	-1,875.43
211102-095	Cedeño A José A	-776.85
211102-097	Cabrera Pitzaca Monica De Jesus	-240.09
211102-113	Colimba Colimba Mario Cesar	-742.24
211102-132	Caibe Gaibor Christian Fernando	-75.73
211102-136	Castillo Zambrano Violeta Yolanda	-720.00
211102-144	Digitalecuador Cia. Ltda.	-353.97
211102-167	Equipos Y Seguridad Cia. Ltda. Eqyse	-422.94
211102-174	Empresa Durini C.A. Edimca	-1,199.15

211102-193 Empresa Electrica Quito S.A.	-8.30
211102-208 Fernandez Portilla Jose Leonardo	-2,700.00
211102-209 Falconi Molina Alci Rolando	-200.30
211102-210 Fersolcom Cia. Ltda.	-1,658.64
211102-232 Grupo Repcon Grupocon S.A.	-434.31
211102-236 Biotest	-2,125.49
211102-246 Gangula Lastra Marco Luis	-1,089.01
211102-249 Guerrero Duran Jose Salvador	-615.60
211102-279 Guaman Simbaña Luis Alberto	-711.72
211102-294 Hernandez Hernandez Clara	-1,978.84
211102-295 Hidalgo Morales Guillermo David	-296.42
211102-302 Herrera Estevez Jose Xavier	-1,453.40
211102-343 Unikospublicidad S.A.S	-2,100.06
211102-349 Sushicorp S.A.	-174.97
211102-357 Energia Y Recursos Naturales Ecotecsga	-463.91
211102-362 Poveda Lara Milton Rolando	-1,103.85
211102-388 Juna Paulina	-115.55
211102-397 Kuesterman Stephan Juan	-4,522.34
211102-401 Jaramillo Barriga Diana Elisa	-1,500.00
211102-402 Jaramillo Mosquera Elsa Silvana	-460.00
211102-409 Loyaga Orlando	-24.00
211102-433 Larrea Ivan	-88.17
211102-440 Lopez Arjona Jorge Luis	-3,428.90
211102-446 Ledesma Gandara Alvaro Francisco	-287.28
211102-500 Mercadeo & Ventas Davce Cia.Ltda.	-365.45
211102-540 Mercapital Casa De Valores S.A.	-7,563.75
211102-546 Muñoz Lopez Andrea Vanessa	-1,440.00
211102-548 Murillo Mancheno Paulina Alexandra	-109.82
211102-570 Palomeque Roberth	-159.89
211102-588 Petrogolden Combustibles Cia Ltda	-2,378.89
211102-590 Pinturas Condor S.A	-574.82
211102-601 Pilicita Veloz Jose Luis	-177.71
211102-678 Representaciones Acaza S.A.	-590.69
211102-680 Rectificadora Pazmiño S.A.	-1,135.30
211102-690 Remodularsa S.A.	-392.64
211102-693 Rodriguez Vargas Josset Del Pilar	-274.75
211102-712 Rojas & Paredes Security Cia Ltda	-8,673.10
211102-714 Ramirez Garcia Miguel Angel	-384.75
211102-729 Sodebin S.A.S	-815.92
211102-733 Solines Alencastro Patricio Esteban	-4,000.00
211102-750 Sibule Asesores Legales Cia. Ltda.	-61.56
211102-771 Safety Supply Servicios S.A.	-254.90
211102-775 Topesa S.A	-474.90
211102-800 Trecx S.A	-1,730.40
211102-808 Tonicomsa S.A	-726.97
211102-812 Union Cementera Nacional Ucem S. A.	-247.01
211102-822 Hualpa Tapia Klever Roberto	-5,050.80
211102-823 Salazar Borja Pablo Ernesto	-225.20
211102-836 Valencia Albornoz Pablo Eduardo	-165.12
211102-868 Yaguachi Guamán Ana Lucia	-404.05
211102-903 Aslegal	-184.68
211102-908 Orozco Vilema Hector Leoncio	-1,175.76
211102-926 Montalvo Tapia Wilson Patricio	-1,800.00
211102-954 Mgs E Santiago Alvarez A Notaría Décima Quito	-79.58

211102-960	Chango Hernandez Fernanda Lorena	-270.00
211102-996	Solines Coronel Carlos	-9,146.68
211103	Anticipos	-1,641,000.30
211103-004	Jardines Del Chamizal Jardichami Cia Ltd	-1,641,000.30
211104	Otros por Pagar	-17,790.14
211104-001	Cxp: Lcdo. Patricio Boada Ap Gab	-2,990.25
211104-014	Cxp: Afp Genesis	-382.41
211104-021	Cxp Gabriela Solines	-5,369.29
211104-025	Arriendo Oficinas Administrativas	-2,150.91
211104-029	Deposito Banco Pichincha	-533.89
211104-050	Cxp: Depósitos Sin Respaldo Guayaquil	-2,450.29
211104-054	Depósito Sin Respaldo Pacifico	-222.07
211104-055	Depositos S Respaldo Banco Rumiñahui	-3,691.03
211105	Devoluciones	-19,672.67
211105-301	Gy li. Enma Cepeda	-14,936.67
211105-816	Vict: Edgar Basantes	-4,736.00
211106	Pasivos por arrendamientos	0.00


2112 Realizable

-205,712.14

211201	Garantías por pagar subcontratistas	-60,001.14
211201-010	Garantias Xp Segundo Timbila	-7,937.59
211201-012	Garantias Xp Flores Carlos	-15.00
211201-014	Garantía Xp Fonseca Quishpe Jose Elias	-123.81
211201-016	Garantia Xp Duque Moreno Guido	-160.88
211201-018	Garantia Xp Conforme Jean Carlos	-214.17
211201-019	Garantias Xp Marcelo Pindo	-11,420.77
211201-021	Garantias Xp Wilson Alomoto	-2,801.67
211201-022	Garantia Xp Muzo Luis	-303.57
211201-024	Garantias Xp Luis Guaman	-524.89
211201-026	Garantias Xp Manuel Andrade	-5,314.65
211201-027	Garantias Xp Luna Chamba Jhony	-1,654.31
211201-028	Garantias Xp Jose Llulluna	-13.44
211201-030	Garantias Xp Hector Eduardo Rojas	-5,695.60
211201-032	Garantias Xp Segundo Hurtado	-11,554.26
211201-034	Garantias Xp Leonardo Guañuna	-3,764.47
211201-036	Garantias Xp Fernando Ruiz	-1,418.72
211201-038	Garantias Xp Soto Soto	-51.93
211201-043	Garantias Xp Manuel Siza	-4,710.56
211201-049	Garantias Xp Ricardo Llulluna	-1,004.52
211201-050	Garantias Xp Diego Llulluna	-76.17
211201-051	Garantias Xp Catota Luis	-761.43
211201-800	Garantias Xp Daniel Mancero - M&M	-261.33
211201-808	Garantias Xp Loza Romero Erwin	-15.51
211201-813	Garantias Xp Velez Edison	-13.43
211201-814	Garantias Xp Burga Reimundo	-188.46
211202	Jornales por pagar	-22,417.12
211202-001	Jornales Por Pagar	-22,417.12
211203	Sueldos y Honorarios por pagar	-32,050.16
211203-001	Sueldos Y Salarios Por Pagar	-32,050.16

211204 Obligaciones IESS	-23,283.59
211204-001 less Aportes Personal Y Patronal Por Pagar	-3,954.42
211204-003 less Prestamos Quirografarios Por Pagar	-8,838.40
211204-005 less Patronal Por Pagar	-10,490.77
211205 Beneficios sociales	-36,470.42
211205-001 Decimo Tercer Sueldo Por Pagar	-3,757.17
211205-002 Decimo Cuarto Sueldo Por Pagar	-7,290.01
211205-004 Vacaciones Por Pagar	-23,617.92
211205-005 less Fondos De Reserva Por Pagar	-1,585.10
211205-006 15% Participación Trabajadores Por Pagar	-220.22
211206 Impuestos por Pagar	-16,489.71
211206-030 Iva Compra Bienes (521)	0.36
211206-051 Impuestos Por Pagar Rf Iva	-16,490.07
211207 Impuestos Municipales	-15,000.00
211207-002 1.5 X Mil Activos	-15,000.00
2113 CLIENTES	-23,688.06
211301 Clientes Guayanay	-590.00
211301-787 Tasipanta Carlos Raul Parquadero	-590.00
211302 Casales Victoria	-23,098.06
211302-273 Caiza Tipan Karla Yesenia	-5,667.25
211302-274 Colcha Quimbita Maria Cecilia	-15,430.81
211302-557 Moreano Alajo Federico	-2,000.00
211305 Clientes Gabriela	0.00
22 Pasivos No corrientes	-1,499,298.52
221 Pasivos No corrientes	-1,499,298.52
2211 NO CORRIENTES	-1,499,298.52
221105 Pasivo por arrendamientos	0.00
221106 Obligaciones con Ifis LP	-703,597.13
221106-001 Lp: Bco Machala	-348,777.11
221106-002 Lp: Bolsa De Valores Quito	-156,206.25
221106-003 Lp: Pichincha Op 4265960-00	-198,613.77
221107 Otros a Largo Plazo	-493,640.00
221107-002 Carlos Solines Coronel Lp	-335,000.00
221107-005 Eplomisa Lp	-158,640.00
221108 Beneficios Sociales	-302,061.39
221108-001 Jubilación Patronal	-231,523.89
221108-002 Indemnizaciones	-70,537.50
3 Patrimonio	-2,582,278.68
31 Capital y Reservas	-2,582,278.68

311 Capital y Reservas	-2,582,278.68
3111 Capital Pagado	-60,000.00
311101 Accionistas	-60,000.00
311101-005 Maria Gabriela Solines	-37,500.00
311101-006 Monica Alegría Solines	-7,500.00
311101-007 Patricio Esteban Solines	-7,500.00
311101-008 Antonio Daniel Solines	-7,500.00
3112 Reservas	-2,522,278.68
311201 Reserv.Revali.Patrimonio	-51,124.71
311201-002 Reserva Legal	-51,124.71
311202 resultados acumulados	-2,471,153.97
311202-003 Resultados Acumulados Por Efectis Niifs	-534,623.23
311202-004 Resultados Acumulados Niifs	-1,333,355.60
311202-005 Resultados Anteriores	-645,331.74
311202-006 Perdidas Actuariales Acumuladas	42,156.60
3113 Resultados	0.00
311301 Pérdidas y ganancias anteriores	0.00
Resultados	-101,072.84


GERMÁN JIMÉNEZ
 CONTADOR


GERENCIA GENERAL
CONSTRUIR FUTURO

CONSTRUIR FUTURO

QUITO

Estado de Resultado Integral

Fecha: 23/3/2023

del 01/01/2022 al 31/12/2022

4 Ingresos	-3,888,552.24
41 Ingresos Operacionales	-3,888,552.24
411 Ingresos Operacionales	-3,888,552.24
4111 Victoria, Mirador, Avila, Grana	-3,888,552.24
411102 Casales Victoria	-87,000.00
411102-001 Casales Victoria	-87,000.00
411103 Mirador del Chamizal	-657,289.49
411103-001 Mirador: Construcción	-159,784.44
411103-002 Mirador: Avance Urbanización	-114,194.12
411103-004 Mirador: Indirectos	-101,363.00
411103-005 Mirador: Planificación	-70,175.94
411103-006 Mirador: Intereses	-49,125.00
411103-007 Alcantarillado Pluvial	-162,646.99
411104 Avila de Carretas	-191,305.70
411104-001 Avila: Construcción	-70,313.16
411104-002 Avila: Avance Urbanización	-25,340.07
411104-004 Avila: Indirectos	-51,039.77
411104-005 Avila: Planificación	-44,612.70
411105 Prados del Chamizal	-26,810.00
411105-001 Prados: Construcción Casas	-26,810.00
411106 Proyecto Granada	-2,558,964.51
411106-001 Granada: Construcción	-1,759,980.90
411106-002 Granada: Urbanización	-570,584.25
411106-004 Granada: Indirectos	-181,023.35
411106-005 Granada: Planificación	-14,073.79
411106-006 Granada: Materiales De Construcción	-33,302.22
411107 Guayanay	-57,750.00
411107-001 Guayanay: Dpto Cb-002	-57,750.00
411108 Paseos	-193,214.61
411108-001 Paseos: Construcción	-193,214.61
411109 Miravalle	-36,269.94
411109-001 Miravalle: Construcción	-36,269.94
411110 Otros Ingresos	-79,947.99
411110-001 Multas	-1,446.28
411110-002 Desistimientos	-54,178.18
411110-003 Otros Ingresos	-24,323.53

51 Gastos Operativos**1,502,425.90****511 Gastos Operativos****1,502,425.90****5111 Gastos Administrativos****1,502,425.90**

511101 Gastos de Administracion 895,114.54

511101-001	Sueldos Y Salarios	237,580.14
511101-002	Horas Extras	3,580.05
511101-004	Seguros	34,231.47
511101-005	Comisiones	272.23
511101-006	Bonificaciones	13,574.47
511101-007	Decimo cuarto sueldo	6,157.62
511101-008	Decimo tercer sueldo	20,734.98
511101-009	Aporte Patronal less	30,231.57
511101-011	Honorarios profesionales	462,033.17
511101-012	Honorarios Auditoria	4,015.64
511101-013	Estudio Actuarial	272.40
511101-014	Alimentación	8,966.63
511101-016	Vacaciones	25,497.52
511101-018	Fondo De Reserva	21,821.81
511101-020	Movilización E	1,098.11
511101-023	Bonificación Despido	2,800.00
511101-024	Uniforme Del Personal	53.57
511101-025	Bonificación Deshaucio	3,280.02
511101-027	Gastos Varios Tanlahua	7.00
511101-030	Jubilacion Patronal	17,815.58
511101-031	Indemnizaciones	1,090.56

511102 Gastos Generales 238,865.60

511102-001	Telefono Agua Luz	9,183.32
511102-002	Utiles De Oficina Y Papeleria	2,947.97
511102-003	Impuestos Municipales	24,951.58
511102-004	Suscripciones - Afiliaciones	1,782.74
511102-005	Vigilancia Y Seguridad	7,205.25
511102-006	Mantenimiento Equipos	15,838.88
511102-008	Multas	104.32
511102-009	Mantenimiento Vehiculos	5,526.63
511102-011	Matriculación Vehículos	10,394.63
511102-012	Movilizacion Adm, Fletes	9,256.10
511102-013	Gastos De Viaje	385.63
511102-014	Copias	10,214.11
511102-015	Medicinas, Gtos.Médicos	31.20
511102-016	Computacion	11,810.85
511102-017	Repuestos Y Accesorios	124.00
511102-018	Publicaciones	0.57
511102-019	Agasajos Bonos Regalos	6,136.17
511102-021	Cafeteria	114.37
511102-023	Capacitación Personal	741.50
511102-025	Utiles De Limpieza	1,711.18
511102-026	Mantenimiento Edif. E Instalaciones	1,885.75
511102-027	Tramites Legales Y Judiciales	30,974.81
511102-028	Facturación Electrónica	352.40

511102-029	Combustibles Y Lubricantes	4,938.26
511102-030	Servicio De Buro De Crédito	323.19
511102-032	Comisiones Bvq	74.95
511102-033	Gastos Varios	63.09
511102-034	Contribución Solidaria	4,279.49
511102-035	Depreciaciones	28,538.51
511102-040	Servicio De Internet	9,473.03
511102-041	Herramientas Y Materiales De Oficina	126.59
511102-043	Gastos De Representación	468.78
511102-044	Iva Al Gasto	76.87
511102-045	Avalúos	1,686.71
511102-046	Prueba De Materiales	508.48
511102-047	Arriendo Oficinas	5,903.25
511102-048	Proyecto Nuevos	1,320.00
511102-049	Mant Instalaciones Edif Pucara	2,727.87
511102-050	Contribución Superintendencia De Compañi	8,861.61
511102-051	Alicuota	9,500.27
511102-053	Seguridad Y Salud De Trabajo	4,442.79
511102-056	Servicio De Limpieza	3,877.90
511103	Gastos Financieros	275,261.45
511103-001	Intereses Pagados	255,559.29
511103-002	Gastos Bancarios	19,702.16
511104	Casales Gabriela	7,908.21
511104-001	Gabriela: Varios	7,408.21
511104-002	Gabriela: Patricio Almeida	500.00
511105	El Guayanay	1,490.93
511105-001	El Guayanay: Varios	1,490.93
511106	SINAI	0.00
511107	Portal	18,021.99
511107-004	Portal: Alcantarillado (Fraccionamiento)	18,021.99
511108	Gasto de Ventas	65,465.68
511108-002	Ventas: Comisiones	29,867.84
511108-003	Ventas: Agua, Luz, Telefono	1,386.28
511108-004	Ventas: Honorarios	1,000.00
511108-005	Publicidad	32,711.56
511108-047	Ventas: Arriendo Oficinas	500.00
511109	Proyectos Nuevos	297.50
511109-001	Proyectos Nuevos	297.50
6 Costo		2,285,053.50
60 FRACCIONAMIENTO CHAMIZ		0.00
601 Frac: ALCANTARILLADO PLU		0.00
6011 Frac: Movimiento de tierras, e		0.00
601101	Frac: Movimiento de tierras, entubado y pozos	0.00

602 Vias aceras y bordillos via lon	0.00
6021 Vias aceras y bordillos via lon	0.00
602101 Vias aceras y bordillos via longitudinal	0.00
603 ALCANTARILLADO COMBINA	0.00
6031 ALCANTARILLADO COMBINA	0.00
603101 ALCANTARILLADO COMBINADO FRANJA DE PROTE	0.00
604 Pozos Separadores de Caudal	0.00
6041 Pozos Separadores de Caudal	0.00
604101 Pozos Separadores de Caudales PSQ	0.00
605 Pozos Discipador de energ? a	0.00
6051 Pozos Discipador de energ? a	0.00
605101 Pozos Discipador de energ? aproximaci?, vortice y tunel	0.00
606 Paso Elevado	0.00
6061 Paso Elevado	0.00
606101 Paso Elevado	0.00
61 Victoria	91,276.54
612 Casa Tipo	91,276.54
6121 Estructura	0.00
612111 Resanado - Masillaso - Enlucido	0.00
6122 Acabados	91,276.54
612201 Instalaciones Eléctricas	7,862.74
612201-001 Victoria - CABLEADO (SALIDA) PARA ILUMINACIONES	20.00
612201-002 Victoria - CABLEADO (SALIDA) PARA TOMACORRIEN	60.40
612201-003 Victoria - INSTALACION DE PIEZA ILUMINACION	48.00
612201-004 Victoria - INSTALACION DE PIEZA TOMACORRIENTE	130.46
612201-006 Victoria - CENTRO DE CARGA 4-8 DISYUNTORES	12.00
612201-007 Victoria - ACOMET. ENERGIA ELECTR. 2TW8+1TW10	7,573.88
612201-008 Victoria - TOMA PARA TELEFONO	18.00
612202 Acabado de Pisos	1,256.89
612202-001 Victoria - CERAMICA GARDENIA 30X30 EN PISOS	1,056.06
612202-010 Victoria - Barrederas De Ceramica	200.83

612203	Revestimiento y Pintura	1,144.29
612203-001	Victoria - CERAMICA BLANCA PAREDES COD. 3800	40.63
612203-002	Victoria - CHAFADO CIELO RASO	159.84
612203-003	Victoria - PINTURA TEXTURADA INTERIOR	401.09
612203-004	Victoria - PINTURA TEXTURADA EN FACHADAS	91.11
612203-010	Victoria - Pintura En Tumbados	60.59
612203-011	Victoria - Pintura En Paredes	312.40
612203-012	Victoria - PASTEADO	8.80
612203-020	Victoria: Descuento De Materiales	69.83
612204	Puertas y cerraduras	3,892.00
612204-006	Victoria - PUERTA METALICA TERRAZA 80X210CM	3,892.00
612205	Aparatos Sanitarios	113.97
612205-013	Victoria - COLOCACION DE ACCESORIOS DE DUCHA	113.97
612207	Muebles y Closets	0.00
612208	Otros para Acabados	4,831.83
612208-004	Victoria: Equipo Contra Incendio	4,831.83
612209	Administrativos varios	34,083.82
612209-001	Victoria: Sueldo Y Salarios	2,262.65
612209-005	Victoria: Alimentacion	22.40
612209-007	Victoria- Decimo Tercero	319.76
612209-008	Victoria- Decimo Cuarto	54.57
612209-009	Victoria- Fondos De Reserva	96.37
612209-011	Victoria- Aporte Patronal	466.20
612209-012	Victoria- Varios	31.17
612209-013	Victoria- Otros	10,415.69
612209-017	Victoria: Alicuotas	471.60
612209-201	Vict: Impuestos Municipales	13,199.32
612209-207	Vict: Seguros	2,121.76
612209-210	Victoria: Honorarios	150.00
612209-212	Victoria: Agua, Luz, Telefono	4,472.33
612210	Inmuebles Terminados	38,091.00
612210-014	Victoria: Oficina 14	12,697.00
612210-015	Victoria: Oficina 15	12,697.00
612210-020	Victoria: Of 16	12,697.00
62	Prados del Chamizal	35,826.83
621	Urbanización	18,382.41
6211	Movimientos de tierras y rrelle	0.00
621102	Rellenos	0.00
621103	Varios Mov. Tierras	0.00
6212	Diseño Hidrosanitario	18,382.41
621201	Alcantarillado	18,382.41
621201-040	Prados: Alcantarillado (Fraccionamiento)	18,382.41

Hezo

621202 Agua Potable - Tubería PVC y Accesorios / Uniones / Val	0.00
621203 Sistema Contra Incendios	0.00
6214 Vías Aceras y Pasajes	0.00
621401 Vías	0.00
6216 Areas Comunales	0.00
6217 Areas Verdes y Recreativas	0.00
6218 Prados varios	0.00
621801 Prados varios	0.00
622 Casa Tipo	17,444.42
6221 Estructura	13,919.51
622104 Malla Electrosoldada	0.00
622105 Acero de Refuerzo	0.00
622106 Red Interior Instalación Agua Potable	0.00
622107 Red Interior Instalaciones Eléctricas	13,919.51
622107-005 Prados- CAJAS DE CANALIZACION ELECTRICA 80X80	1,942.45
622107-014 Prados: Energizacion	11,977.06
622108 Encofrados	0.00
622109 Hormigones	0.00
622110 Mampostería	0.00
622111 Resanado - Masillaso - Enlucido	0.00
622112 Otros en Estructura	0.00
6222 Acabados	3,524.91
622201 Instalaciones Eléctricas	0.00
622202 Acabado de Pisos	0.00
622203 Revestimiento y Pintura	126.34
622203-004 Prados- PINTURA TEXTURADA EN FACHADAS	63.96
622203-010 Prados - "PINTURA EXTERIOR EN FACHADA, TUMBA	62.38
622204 Puertas y cerraduras	0.00
622205 Aparatos Sanitarios	0.00
622206 Ventanería	0.00
622207 Muebles y Closets	0.00
622208 Otros para Acabados	0.00

622209 Prados: Administrativos	3,398.57
622209-005 Prados: Agua, Luz, Telefono	-266.70
622209-007 Prados: Movilizacion	40.96
622209-010 Prados: Honorarios	70.00
622209-013 Prados: Aporte Patronal	190.00
622209-021 Prados: Impuesto Municipales	222.31
622209-026 Prados: Guardiania	2,800.00
622209-036 Prados: Decimo Tercero	112.00
622209-037 Prados: Decimo Cuarto	105.00
622209-038 Prados: Fondos De Reserva	57.00
622209-039 Prados: Vacaciones	68.00

63 Proyecto Mirador

424,559.54

631 Mirador

424,559.54

6311 Lote 3

26.79

631106 LOTE 3	26.79
631106-001 Lote 3 Chamizal	26.79

6312 Mirador

424,532.75

631202 Mirador: Varios Urbanizacion	43,184.01
631202-001 Mirador: Alcantarillado	7,628.22
631202-002 Mirador: Cerramiento	799.62
631202-003 Mirador: Varios Urbanizacion	10,686.19
631202-005 Mirador: Movimiento De Tierra	201.60
631202-007 Mirador: Energización	39.50
631202-008 Mirador: Vias Y Aceras	2,579.72
631202-009 Mirador: Alcantarillado (Fraccionamiento)	21,249.16

631203 Mirador: Administrativos

211,860.01

631203-001 Mirador: Sueldos Y Salarios	61,846.34
631203-002 Mirador: Honorarios	41,656.70
631203-003 Mirador: Beneficios Sociales	11,406.10
631203-004 Mirador: less Patronal	13,505.14
631203-005 Mirador: Agua,Luz,Telefono	100.07
631203-006 Mirador: Bonificaciones	665.04
631203-007 Mirador: Movilizacion	1,444.09
631203-009 Mirador: Horas Extras	40.31
631203-010 Mirador: Copias Y Ploteos	446.97
631203-011 Mirador: Comisiones	6,888.21
631203-012 Mirador: Fondos De Reserva	6,871.42
631203-013 Mirador: Utiles De Oficina Y Papeleria	9.20
631203-014 Mirador: Decimo Tercer Sueldo	8,537.56
631203-015 Mirador: Publicidad	1,034.35
631203-016 Mirador: Decimo Cuarto Sueldo	3,697.44
631203-017 Mirador: Jubilación Patronal	7,840.80
631203-018 Mirador: Indemnizaciones	996.71
631203-021 Mirador: Avaluos	34.50
631203-027 Mirador: Tramites Legales	33.56
631203-029 Mirador: Impuestos Municipales	1,233.43
631203-030 Mirador: Alimentacion	2,491.70

631203-032	Mirador: Suministros De Limpieza	1.75
631203-033	Mirador: Internet	1,070.20
631203-034	Mirador: Guardiania	30,166.67
631203-035	Mirador: Seguros	587.93
631203-037	Mirador: Depreciaciones	7,417.57
631203-039	Mirador: Equipo De Proteccion Personal	457.25
631203-041	Mirador: Vacaciones	1,379.00

631204 Mirador: Construccion 169,488.73

631204-001	Mirador: Hormigon	8,503.04
631204-003	Mirador: Hierro Y Afines	8,096.11
631204-004	Mirador: Pintura	18,712.32
631204-005	Mirador: Hidrosanitarios	4,049.37
631204-006	Mirador: Ceramica	2,099.09
631204-007	Mirador: Material Desague	13,189.01
631204-009	Mirador: Encofrados	15,169.57
631204-010	Mirador: Cubiertas	25,106.35
631204-011	Mirador: Electricidad	2,857.55
631204-012	Mirador: Encespado	3,452.27
631204-014	Mirador: Albañilería	13,662.77
631204-018	Mirador: Combustibles	3,059.39
631204-020	Mirador: Ventanas	2,958.91
631204-021	Mirador: Transporte M Petreo	1,926.56
631204-022	Mirador: Puertas De Madera	4,160.92
631204-023	Mirador: Puertas De Metal	955.92
631204-024	Mirador: Mesones	2,971.63
631204-025	Mirador: Muebles De Madera	9,686.30
631204-026	Mirador: Equipo Contraincendios	3,753.14
631204-029	Mirador: Acometida Telefonica	1,594.75
631204-030	Mirador: Alquileres	240.00
631204-034	Mirador: Canales Y Bajantes	43.05
631204-036	Mirador: Materiales	2,351.76
631204-037	Mirador: Cisterna	646.77
631204-038	Mirador: Polietileno	9.37
631204-040	Mirador: Transporte	1,679.22
631204-041	Mirador: Agua Potable	101.42
631204-043	Mirador: Mantenimiento De Maquinaria Y Vehiculos	3,672.03
631204-044	Mirador: Mamposteria	7,392.88
631204-045	Mirador: Obras Viales	602.68
631204-062	Mirador: Reparaciones	282.36
631204-077	Mirador: Casa Comunal	6,502.22

64 Carretas 137,837.58

641 Carretas 137,837.58

6411 Carretas 137,837.58

641101 Carretas: Estudios y Preliminares 0.00

641102 Avila: varios urbanización 9,763.07

641102-003 Avila: Varios Urbanizacion 9,763.07

641103 Avila: Administrativos 55,883.31

641103-001 Avila: Sueldos Y Salarios 9,881.12

641103-002	Avila: Honorarios	9,341.36
641103-003	Avila: Beneficios Sociales	322.65
641103-004	Avila: less Patronal	1,884.79
641103-005	Avila: Agua,Luz,Telefono	355.00
641103-006	Avila: Bonificaciones	255.02
641103-007	Avila: Movilizacion	4.30
641103-009	Avila: Horas Extras	26.87
641103-010	Avila: Copias Y Ploteos	9.94
641103-011	Avila: Comisiones	1,385.96
641103-012	Avila: Fondos De Reserva	924.98
641103-013	Avila: Utiles De Oficina Y Papeleria	10.00
641103-014	Avila: Decimo Tercer Sueldo	1,215.35
641103-015	Avila: Publicidad	28.65
641103-016	Avila: Decimo Cuarto Sueldo	449.10
641103-018	Avila: Vacaciones	118.00
641103-027	Avila: Tramites Legales	27.54
641103-029	Avila: Impuestos Municipales	673.13
641103-030	Avila: Alimentacion	423.19
641103-032	Avila: Suministros De Limpieza	34.21
641103-033	Avila: Internet	300.00
641103-034	Avila: Guardiania	28,212.15

641104 Avila: Construccion 72,191.20

641104-001	Avila: Hormigon	609.37
641104-003	Avila: Hierro Y Afines	1,041.64
641104-004	Avila: Pintura	4,464.26
641104-006	Avila: Ceramica	201.58
641104-007	Avila: Material Desague	271.71
641104-010	Avila: Cubiertas	4,763.91
641104-011	Avila: Electricidad	9,634.82
641104-012	Avila: Encespado	217.80
641104-013	Avila: Pasamanos	7,597.60
641104-014	Avila: Albañileria	3,981.82
641104-020	Avila: Ventanas	4,380.50
641104-021	Avila: Transporte M Petreo	841.00
641104-023	Avila: Puertas De Metal	1,687.20
641104-025	Avila: Muebles De Madera	383.29
641104-026	Avila: Equipo Contra Incendios	22,146.81
641104-030	Avila: Alquileres	77.00
641104-036	Avila: Materiales	2,275.58
641104-038	Avila: Cisterna	5,113.47
641104-039	Avila: Acometida Domicilia	230.41
641104-040	Avila: Transporte	902.00
641104-041	Avila: Agua Potable	546.30
641104-043	Avila: Mantenimiento De Maquinaria Y Vehiculos	447.81
641104-045	Avila: Obras Viales	358.00
641104-062	Avila: Reparaciones	17.32

65 Granada 354,370.66

651 Granada 354,370.66

6511 Granada 265 354,370.66

651101 Granada: Estudios	0.00
651102 Granada: Urbanización	1,080.36
651102-001 Granada: Alcantarillado	1,037.04
651102-005 Granada: Movimiento De Tierras	43.32
651103 Granada: administración	1,330.22
651103-002 Granada:Honorarios	913.33
651103-005 Granada: Agua, Luz, Telefono	60.00
651103-007 Granada: Movilizacion	30.00
651103-029 Granada: Impuestos Municipales	239.39
651103-030 Granada: Alimentacion	87.50
651104 Granada: construcción	351,960.08
651104-001 Granada: Hormigon	65,063.06
651104-003 Granada: Hierro Y Afines	76,578.35
651104-004 Granada: Pintura	12,339.49
651104-005 Granada: Hidrosanitarios	2,481.67
651104-006 Granada: Ceramica	20,410.50
651104-007 Granada: Material Desague	-732.90
651104-009 Granada: Encofrados	30,234.20
651104-010 Granada: Cubiertas	2,240.71
651104-011 Granada Electricos	19,395.33
651104-013 Granada: Pasamanos	2,215.63
651104-014 Granada: Albañileria	23,570.54
651104-018 Granada: Combustibles	6,480.39
651104-020 Granada: Ventanas	27,360.00
651104-021 Granada: Transporte M Petreo	621.31
651104-022 Granada: Puertas De Madera	27,302.20
651104-023 Granada: Puertas De Metal	10,949.46
651104-025 Granada: Muebles De Madera	17,562.05
651104-026 Granada: Equipo Contra Incendios	209.49
651104-030 Granada: Alquileres	1,756.22
651104-036 Granada: Materiales	608.16
651104-037 Granada: Polietileno	255.77
651104-042 Granada: Herramientas	50.00
651104-043 Granada: Mantenimiento De Maquinaria	4,975.79
651104-062 Granada: Reparaciones	10.00
651104-078 Granada: Desalojos	22.66
66 GRANADA	900,722.72
661 CASAS	364,591.95
6611 CIMENTACIÓN	49,942.21
661101 PRELIMINARES	169.55
661101-002 Replanteo de estructuras	169.55
661102 MOVIMIENTOS DE TIERRA	3,093.11
661102-004 Conformación de plataformas	301.07
661102-007 Cas Ciment-Mov de Tierra, Mano de Obra	2,792.04
661103 IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE	4,336.10
661103-001 Impermeabilización con polietileno	473.35

661103-002	Colector sanitario pvc fi=160mm	450.66
661103-003	Caja de revisión 60x60x1.50	10.35
661103-004	Cas Ciment-Impermeabilizacion, Mano de Obra	3,401.74

661104 LOSA DE CIMENTACIÓN 27,910.28

661104-001	Acero de refuerzo fy=4200kg/cm2,(figurado y armado)	8,371.30
661104-002	Hormigón en losa de cimentación, f'c=210kg/cm2	11,040.34
661104-003	Encofrado de costados losa cimentación	4.27
661104-004	Cas Ciment-Losa Ciment, Mano de Obra	8,494.37

6612 DPTO D01-DPTO n+1 272,934.82

661201 ESTRUCTURA 108,221.61

661201-001	Trazado de paredes	290.02
661201-002	Estiroplan e=5cm en junta	211.12
661201-003	Armadura de losa de entrepiso, fy=4200kg/cm2	17,048.41
661201-004	Hormigón en paredes portantes, f'c=210kg/cm2, inc. a	19,531.65
661201-005	Hormigón en losa de entrespiso, f'c=210kg/cm2	8,214.17
661201-006	Encofrado paredes con equipo cf	1,959.68
661201-007	Encofrado losas con equipo cf	110.30
661201-008	Malla elctrosoldada r-188 6mmx15cmx15cm	17,818.79
661201-009	Cas Dptos-Estructura, Mano de Obra	43,037.47

661202 MAMPOSTERÍA 2,857.89

661202-001	Mampostería bloque 10x20x40cm	19.02
661202-002	Cas Dptos-Mamposteria, Mano de Obra	2,838.87

661203 RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS 13,105.46

661203-001	Resanado en elementos verticales	479.27
661203-002	Resanado en losas	32.26
661203-003	Rebocado mamposteria de bloque	367.78
661203-004	Cas Dptos-Resanado, Mano de Obra	12,226.15

661204 INSTALACIONES ELÉCTRICAS 19,693.19

661204-002	Conmutador doble	251.60
661204-003	Pto. cocina de inducción	278.75
661204-004	Pto. termostato eléctrico	41.11
661204-005	Pto. entrada de gas	18.03
661204-006	Pto. salida de gas	27.20
661204-007	Pto. portero eléctrico	54.84
661204-008	Pto. internet	61.67
661204-009	Punto de iluminación	2,714.51
661204-010	Tomacorriente especial o mixto	5,399.57
661204-011	Centro de carga 4-8 disyuntores	257.68
661204-012	Toma para teléfono	325.35
661204-013	Toma para tv cable ducto/placa	336.02
661204-014	Cas Dptos-Inst Electricas, Mano de Obra	9,926.86

661205 INSTALACIONES AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS 9,656.70

661205-001	"Bajante de aguas lluvias pvc fi4""(110mm)"	105.80
661205-002	Desague pvc 110 mm	2,189.08
661205-003	Desague pvc 75mm	747.61
661205-004	Desague pvc 50 mm	1,059.87
661205-005	Cas Dptos-Inst Aguas Servidas, Mano de Obra	5,554.34

661206 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE 9,689.90

661206-001	"Pto. de agua fria/caliente 1/2"" (tuberia termofusión rep	2,098.73
------------	--	----------

Ae70

661206-002	"Acometiida domiciliaria ø1/2"" (no inc. medidor agua	757.96
661206-003	"Llave de paso fv de 1/2""	170.21
661206-004	Cas Dptos-Inst Agua Potable, Mano de Obra	6,663.00
661207 PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERÍA		13,868.16
661207-001	Inodoro firenze estandar blanco	2,018.28
661207-002	"Lavamanos fv siena c/p y c/mezcl.4 ""	2,735.45
661207-003	Ducha y mezcladora mossini	1,139.10
661207-004	1/2 juego accesorio de baño	46.00
661207-005	Fregadero acero inoxidable 1p/1f	1,489.05
661207-006	Cas Dptos-Piezas Sanitarias, Mano de Obra	6,440.28
661208 PISOS		16,484.94
661208-001	Barrederas de cerámica 7cm	71.84
661208-002	Cerámica gardenia 30x30 en pisos	16,317.28
661208-003	Rejilla fv de piso 50 mm	87.28
661208-004	Rejilla para piso exterior 110 mm	8.54
661209 REVESTIMIENTOS Y PINTURAS INTERIORES		24,767.75
661209-001	Cerámica para pared agatha 31x31	550.37
661209-002	Chafado simple cielo raso	944.17
661209-003	Pintura texturada interior	2,772.00
661209-004	Cas Dptos-Revest y Pintura, Mano de Obra	20,501.21
661210 PUERTAS Y CERRADURAS		6,056.88
661210-001	Puerta 90x210xm tamborada inc. cerradura	5,481.05
661210-002	Puerta principal 100x210cm, inc. cerradura	85.83
661210-003	Cas Dptos-Puertas y Cerraduras, Mano de Obra	490.00
661211 VENTANERÍA		14,987.49
661211-001	Ventana corrediza pvc 100x80cm	605.00
661211-002	Ventana proyectable 60x60cm	1,166.00
661211-003	Ventana corrediza 180x120cm	2,395.49
661211-004	Ventana proyectable 45x90cm	760.00
661211-005	Ventana corrediza 160x110cm	1,833.00
661211-006	Mampara corrediza pvc 190x210cm	8,228.00
661212 MUEBLES Y CLOSETS		28,774.74
661212-001	Mueble alto cocina moval melam.15mm	1,209.36
661212-002	Mueble bajo cocina moval melam.15mm	8,780.40
661212-003	Mueble lavamanos baño moval melam.15mm	959.04
661212-004	Mueble baño master moval melam.15mm	959.04
661212-005	Mueble cocina plomo moval melam.15mm	1,104.72
661212-006	Closet dorm.1 moval melam.15mm	2,191.32
661212-007	Closet dorm.2 moval melam.15mm	2,150.64
661212-008	Closet/vestidor dorm. master moval melam.15mm	3,679.98
661212-009	Mesón de granito incluye salpicadera y bordes redondos	7,740.24
661213 OTROS ACABADOS		4,770.11
661213-001	Corte resane y colocación de flejes	559.21
661213-002	Estiroplan e=5cm en junta	157.69
661213-003	Limpieza final de la vivienda	151.04
661213-005	Pasamanos metálico (fab. e isntalaciòn)	1,713.41
661213-007	Cas Dptos-Otros acabados, Mano de Obra	2,188.76

661301	CUBIERTA	6,908.19
661301-001	Hormigón en losa de cubierta, f'c=210kg/cm2	3,669.90
661301-002	Encofrado losas con equipo cf	96.71
661301-003	Malla elctrosoldada r-188 6mmx15cmx15cm	1,018.35
661301-004	Impermeabilización losa de cubierta	1,565.04
661301-005	Cas Cubierta, Mano de Obra	558.19

6614 ESCALERAS

25,918.14

661401	ESTRUCTURA	14,561.28
661401-001	Hormigón en escaleras, f'c=210kg/cm2	2,066.63
661401-003	Acero de refuerzo fy=4200kg/cm2,(figurado y armado)	97.99
661401-005	Encofrado paredes con equipo cf	175.82
661401-006	Encofrado para gradas	1,147.99
661401-007	Malla elctrosoldada r-188 6mmx15cmx15cm	554.04
661401-008	Cas Escalera-Estructura, Mano de Obra	10,518.81

661402 RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS

5,462.06

661402-001	Resanado en elementos verticales	240.97
661402-002	Cas Escalera-Resanado Masilla, Mano de Obra	5,221.09

661403 INSTALACIONES ELÉCTRICAS

5,894.80

661403-001	Acomet. Energía eléctrica 2tw8+1tw10	794.45
661403-002	PISOS	2,776.14
661403-003	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS INTERIORES	1,589.76
661403-004	Cas Escalera-Inst Electrica, Mano de Obra	734.45

6615 REVESTIMIENTOS Y PINTUR

8,888.59

661501	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS EXTERIORES	8,888.59
661501-001	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS EXTERIORES	4,751.84
661501-002	Cas Revestimiento y Pint Ext, Mano de Obra	4,136.75

662 URBANIZACIÓN

173,846.83

6621 URBANIZACION

146,904.36

662101	PRELIMINARES	5,011.15
662101-001	Retiro de capa vegetal	176.34
662101-002	Replanteo y nivelación de estructuras	76.94
662101-003	Urb Preliminares, Mano de Obra	4,757.87

662102 MOVIMIENTOS DE TIERRA

20,835.89

662102-001	Conformación de taludes y áreas verdes	847.06
662102-002	Sembrado de áreas verdes	239.26
662102-003	Sobreacarreo y botadero	954.24
662102-004	Excavación de terreno con equipo pesado	5,891.98
662102-005	Relleno con equipo pesado material propio	6,085.34
662102-006	Urb Mov de Tierra, Mano de Obra	6,818.01

662103 ESTRUCTURA

26,877.89

662103-001	Acero de refuerzo fy=4200kg/cm2,(figurado y armado)	9,966.17
662103-002	Urb Estructura, Mano de Obra	16,911.72

662104 ENCOFRADOS

269

9,889.96

662104-001	Encofrados muros/pantallas hmenor 2.40m	147.30
------------	---	--------

Hezo

662104-002	Encofrado de muros de contención	7,635.05
662104-003	Encofrado de costados losa cimentación	16.07
662104-004	Urb Encofrados, Mano de Obra	2,091.54
662105	HORMIGONES	14,834.07
662105-001	"Hormigón f'c=210kg/cm2; veredas y muros"	2,734.80
662105-002	Hormigón f'c=210kg/cm2 en muros de contención	10,462.01
662105-003	Urb Hormigones, Mano de Obra	1,637.26
662106	RESANADOS	4,606.28
662106-001	Acabado de piso en cemento	495.72
662106-002	Resanado en elementos verticales	2,233.48
662106-004	Urb Resanado, Mano de Obra	1,877.08
662107	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	12,602.37
662107-001	Red general eléctrica	8,182.51
662107-002	Red general telefónica	3,639.56
662107-003	Urb Inst Eléctrica, Mano de Obra	780.30
662108	ALCANTARILLADO	11,695.20
662108-001	Red general con pozos y descargas	3,044.21
662108-002	Urb Alcantarillado, Mano de Obra	8,650.99
662109	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	4,257.97
662109-001	"Instalación de medidor general de agua potable f'3""	880.90
662109-002	Equipo hidroneumático y red contra incendios	151.03
662109-003	Instalación red general de agua potable y montantes	2,735.49
662109-004	Urb Inst Agua Potable, Mano de Obra	490.55
662110	ACCESOS, CERRAMIENTOS Y BODEGAS	11,716.47
662110-001	Puerta bodega mes. inc. cerradura	612.24
662110-003	Urb Cerramientos y Bodegas, Mano de Obra	11,104.23
662111	VÍAS, ACERAS Y PASAJES	24,577.11
662111-001	Encofrado de costado de caminerías	165.52
662111-002	Adoquinado en vías inc. subbase clase 3	13,331.77
662111-003	Encofrado de bordillo	16.24
662111-004	Urb Vías y Aceras, Mano de Obra	11,063.58
6622	CASA COMUNAL, GUARDIANÍ	26,942.47
662201	PRELIMINARES	7.65
662201-001	Replanteo y nivelación de estructuras	7.65
662202	MOVIMIENTOS DE TIERRA	2,689.00
662202-003	Relleno compactado a mano de zanjas	37.09
662202-005	Urb C Comunal GyC-Mov de Tierra, Mano de Obra	2,651.91
662203	ESTRUCTURA	18,170.62
662203-001	Trazado de paredes	4.64
662203-011	Urb C Comunal GyC-Estructura, Mano de Obra	18,165.98
662204	RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	7.26
662204-001	Resanado de elementos verticales	7.26
662205	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	463.46
662205-006	Punto de iluminación	443.83
662205-007	Tomacorriente especial mixto	19.63

662206	INSTALACIONES DE AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS	1,449.94
662206-002	Desague pvc 110 mm	8.24
662206-003	Desague pvc 50 mm	882.64
662206-004	Caja de revisión 60x60x1.50	559.06
662207	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	541.00
662207-002	"Red de agua fría/ caliente 1/2""(tubería termofusión)"	14.53
662207-003	Urb C Comunal GyC-Inst Agua Potable, Mano de Obra	526.47
662208	PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERÍA	0.00
662209	PISOS	477.88
662209-001	Cerámica para piso bali taupe 20x60	477.88
662210	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS	1,764.56
662210-003	Pintura texturada interior	30.69
662210-004	Pintura texturada en fachadas	1,360.23
662210-005	Urb C Comunal GyC-Revest y Pintura, Mano de Obra	373.64
662211	PUERTAS Y CERRADURAS	1,028.29
662211-001	Puerta 90x210xm tamborada inc. cerradura	204.00
662211-002	Puerta principal 100x210cm, inc. cerradura	824.29
662212	VENTANERÍA	90.05
662212-001	Ventana corrediza 3.70x2.00m	90.05
662213	MUEBLES	0.00
662214	IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE	252.76
662214-001	Impermeabilización con polietileno	252.76

663 Administrativo

362,283.94

6631 Administrativo

362,283.94

663101	Estudios	8,634.63
663101-001	Granada: Diseño Estructural	2,500.00
663101-002	Granada: Diseño Redes Agua,Alcantarill	1,851.91
663101-006	Granada: Casa De Ventas	33.16
663101-007	Granada: Transporte De Maquinaria	150.00
663101-008	Granada: Maquetas	3,200.00
663101-010	Granada: Equipos	58.80
663101-013	Granada: Equipo Topografico	840.76
663102	Administración	333,107.97
663102-001	Granada: Sueldos Y Salarios	95,891.94
663102-002	Granada:Honorarios	55,859.30
663102-003	Granada: Beneficios Sociales	4,156.20
663102-004	Granada: less Patronal	31,558.46
663102-005	Granada: Agua, Luz, Telefono	770.74
663102-006	Granada: Bonificaciones	2,938.52
663102-007	Granada: Movilizacion	5,733.92
663102-008	Granada: Seguridad Industrial	6,908.70
663102-010	Granada: Copias Y Ploteos	774.70
663102-011	Granada: Comisiones	715.55
663102-012	Granada: Fondos De Reserva	16,675.37
663102-013	Granada: Utiles De Oficina Y Papeleria	29.75

663102-014 Granada: Decimo Tercer Sueldo	20,583.94
663102-015 Granada: Publicidad	6,454.04
663102-016 Granada: Decimo Cuarto Sueldo	11,308.08
663102-017 Granada: Jubilacion Patronal	8,553.60
663102-018 Granada: Vacaciones	4,718.73
663102-019 Granada: Indemnizaciones	1,087.32
663102-021 Granada: Tramites Legales	570.71
663102-022 Granada: Impuestos Municipales	694.74
663102-023 Granada: Alimentacion	6,599.86
663102-025 Granada: Suministros De Limpieza	90.00
663102-027 Granada: Guardiania	8,924.78
663102-029 Granada: Casa Modelo	1,841.19
663102-030 Granada: Depreciaciones	35,292.80
663102-032 Granada: Equipo De Proteccion Personal	2,496.11
663102-033 Granada: Otros	1,878.92

663103 Servicios 20,541.34

663103-001 Granada: Transporte M Petreo	6,382.68
663103-002 Granada: Alquileres	3,100.78
663103-003 Granada: transporte	591.00
663103-004 Granada: mantenimiento de maquinaria	10,220.93
663103-006 Granada: Casa comunal	77.95
663103-007 Granada: Desalojos	168.00

664 Granada: Otros 0.00

6641 Granada: Otros Costos 0.00

664101 Granada: Otros 0.00

67 Pasesos del chamizal 160,620.72

671 Paseos 160,620.72

6711 Paseos 160,620.72

671101 Paseos : estudios 14,433.17

671101-002 Paseos: Diseño Redes, Agua, Alcantarillado	216.85
671101-003 Paseos: Diseño Arquitectonico	160.05
671101-004 Paseos: Seguros	535.99
671101-007 Paseos: Estudios De Suelo	1,600.00
671101-008 Paseos - Topografia	2,584.65
671101-011 Paseos: Aprobación De Normas	9,335.63

671102 Construcción 52,294.19

671102-001 Paseos: Hormigon	241.92
671102-008 Paseos: Encofrado	17,258.67
671102-013 Paseos: Albañileria	2,184.68
671102-016 Paseos: Combustibles	2,525.22
671102-018 Paseos: Transporte Material Petreo	880.00
671102-023 Paseos: Equipo Contra Incendios	2,540.00
671102-028 Paseos: Materiales	315.45
671102-032 Paseos: Transporte	638.23
671102-034 Paseos: Herramientas	558.30

Hero

671102-035 Paseos: Mantenimiento De Maquinaria	5,931.87
671102-042 Paseos: Alcantarillado (Fraccionamiento)	19,219.85
671103 Administración	95,599.92
671103-001 Paseos: Sueldos Y Salarios	14,300.19
671103-002 Paseos: Honorarios	42,259.79
671103-003 Paseos: Beneficios Sociales	551.19
671103-004 Paseos: less Patronal	3,659.84
671103-005 Paseos: Agua, Luz, Telefono	100.00
671103-006 Paseos: Bonificaciones	160.00
671103-007 Paseos: Movilizacion	323.71
671103-010 Paseos: Copias Y Ploteos	447.55
671103-012 Paseos: Fondos De Reserva	1,739.82
671103-014 Paseos: Decimo Tercer Sueldo	1,825.24
671103-015 Paseos: Publicidad	4,771.01
671103-016 Paseos: Decimo Cuarto Sueldo	962.14
671103-017 Paseos: Jubilacion Patronal	2,939.29
671103-018 Paseos: Vacaciones	573.00
671103-019 Paseos: Indemnizaciones	90.61
671103-021 Paseos: Tramites Legales	29.36
671103-022 Paseos: Impuestos Municipales	902.67
671103-023 Paseos: Alimentacion	692.50
671103-027 Paseos: Guardiania	4,600.00
671103-029 Paseos: Depreciaciones	14,672.01
671104 Urbanizacion	12,726.61
671104-001 Paseos: Movimientos De Tierra	3,314.17
671104-002 Paseos: Alcantarillado	4,440.44
671104-003 Paseos: Cimentacion	4,972.00
68 Proyectos anteriores	146,440.10
681 Anteriores	146,440.10
6811 Anteriores	146,440.10
681101 Proyectos anteriores	146,440.10
681101-001 Anteriores: Victoria	45.70
681101-002 Anteriores: Sinai	16,117.68
681101-003 Anteriores: Guayanay	12,188.15
681101-004 Anteriores: Gabriela	61,057.19
681101-007 Anteriores Eplomisa	12,945.88
681101-008 Anteriores: Portal	1,744.80
681101-009 Anteriores: Prados	2,469.31
681101-010 Proyecto Terrazas Lote 2	18,960.69
681101-011 Proyecto Balcones Lote 1	19,590.70
681101-012 Proyecto Ferroviaria	1,320.00
69 Proyecto Miravalle	33,398.81
691 Casa Miravalle	33,398.81
6911 Casa Miravalle²⁷³	33,398.81

691101 Casa Miravalle	33,398.81
691101-001 Miravalle: Sueldos Y Honorarios	1,036.81
691101-002 Miravalle: Hidrosanitario	3,400.00
691101-003 Miravalle: Hormigon	88.32
691101-004 Miravalle: Hierro Y Afines	978.05
691101-005 Miravalle: Pintura	70.69
691101-010 Miravalle: Cubiertas	2,204.35
691101-014 Miravalle: Albañileria	751.36
691101-019 Miravalle: Transporte Material Petreo	3,877.14
691101-021 Miravalle Puertas De Metal	21.95
691101-026 Miravalle: Alquileres	1,002.49
691101-028 Miravalle: Styroplan	600.00
691101-029 Miravalle: Materiales	18,487.80
691101-032 Miravalle: Herramientas	327.38
691101-033 Miravalle: Reparaciones	94.50
691101-035 Miravalle: Combustible	432.37
691101-036 Miravalle: Agua, Luz, Telefono	25.60
7 Otros Gastos	0.00
71 Otros Resultados Integrales	0.00
711 Ori	0.00
711101 Ori	0.00
Resultados	-101,072.84


GERMÁN JIMÉNEZ
CONTADOR


GERENCIA GENERAL
CONSTRUIR FUTURO

Aero

ANEXO 2

CONSTRUIR FUTURO

QUITO

Estado de Situación Financiera

Fecha: 23/3/2023

del 01/01/2023 al 28/02/2023

1 ACTIVO	7,780,431.99
11 ACTIVO CORRIENTE	7,517,686.58
111 Efectivo y equivalentes al efec	4,391.48
1111 Efectivo y equivalentes al efec	4,391.48
111101 Cajas	4,035.54
111101-008 Caja Chica: Pablo Camacho	300.00
111101-010 Caja Chica: Juan Buitron	300.00
111101-016 Caja Chica: Paulina De Molina	219.49
111101-025 Caja Chica: Juan Kuesterman	500.00
111101-026 Caja Chica: Ivan Larrea	200.00
111101-028 Caja Chica: Maria Pazmiño	150.00
111101-029 Caja Chica: Roberth Palomeque	300.00
111101-030 Caja Chica: Paulina Juna	200.00
111101-031 Caja Chica: Solines Alencastro Patricio	1,340.00
111101-032 Caja Chica: Solines Alencastro Gabriela	526.05
111102 Bancos	355.94
111102-013 Banco Del Pacifico	286.15
111102-020 Mutualista Pichincha	69.79
112 Activos Financieros	3,479,074.12
1121 Activos Financieros	1,634,616.72
112101 Cuentas por Cobrar Proyectos	1,634,616.72
112101-001 Patricio Solines	833,678.85
112101-011 Ps Guadalupe De Solines	737,136.78
112101-012 Prestamos Renato Solines	5,702.25
112101-015 Ps (Tanlahua)	13,678.32
112101-016 Ps Fabian Flores	26,282.52
112101-022 Brigitte Ripalda	18,138.00
1122 OTRAS CTAS X COBRAR	1,844,457.40
112202 Otras Cuentas por Cobrar Empleados	10,314.88
112202-013 Prest Xc Maria Augusta Pazmiño	684.21
112202-016 Roberto Herreria	2,209.94
112202-055 Prest Xc German Jimenez	1,640.00
112202-063 Prest Xc Paulina Murillo	2,004.12
112202-218 Rodriguez Solano Wilmer Marco	20.09
112202-238 Angel Eduardo Chilliquinga	808.73
112202-240 Murillo Mancheno Paulina Alexandra	2,041.28
112202-313 MUNOZ NOVOA PABLO CRISTOBAL	40.92

Aerbo

112202-342	Juna Silva Paulina Alexandra	856.99
112202-357	Palomeque Aguirre Roberth Alexander	8.61
112202-399	Delacruz Pianchiche Milton Guillermo	-0.00
112203	Cuentas por Cobrar clientes	1,834,142.52
112203-059	Sociedad Civil Prados Del Chamizal	183,563.50
112203-066	Constru Hogar Tuhogar S.A	1,644,195.81
112203-075	Cxc Farias Esther	6,383.21
112204	Provisión para Incobrables	0.00

113 Inventarios	3,494,659.77
------------------------	---------------------

1131 Inventarios	3,494,659.77
-------------------------	---------------------

113101	Bodegas de proyectos	56,140.69
113101-013	Bodega Granada	1,749.77
113101-014	Bodega: Avila	198.26
113101-015	Bodega: Presur	29,393.85
113101-017	Bodega: Paseos	1,687.97
113101-020	Bodega: Victoria	408.91
113101-023	Bodega De Epp	2,512.61
113101-024	Inventario Alcantarillado Chamizal	20,189.32
113102	Inmuebles Terminados	30,000.00
113102-001	Departamento 30 S5	30,000.00
113103	Inmuebles obras en Construcción	725,204.11
113103-001	Terreno Gabriela Lote 2	372,962.50
113103-002	Gabriela Bloques En Construcción	350,000.00
113103-003	Galpón Presur	2,241.61
113104	Inmuebles Terminados P Victoria	125,005.17
113104-021	Victoria: Of O3	12,697.00
113104-022	Victoria: Of 04	12,697.00
113104-023	Victoria: Of O5	12,697.00
113104-024	Victoria: Of 06	12,697.00
113104-025	Victoria: Of 07	12,697.00
113104-026	Victoria: Of O8	12,697.00
113104-030	Victoria: Of 13	12,697.00
113104-037	Victoria: Dpto N-18	36,126.17
113105	Inventario Terrenos	2,420,172.86
113105-001	Carretas 6 Lotes	2,420,172.86
113106	Inventario Presur	138,136.94
113106-001	Presur: Produccion En Proceso	86,460.04
113106-002	Presur: Mano De Obra	50,783.77
113106-004	Presur: Agua, Luz Y Telefono	893.13
113107	Lote 10: Paseos	0.00

114 otros activos	0.00
--------------------------	-------------

1141 Activos por derecho de uso	0.00
--	-------------

114101	Oficinas administrati 277	0.00
--------	--------------------------------------	------

115 Obras en proceso	0.00
1151 Proyecto Victoria en Proceso	0.00
116 Servicios y otros pagos antici	539,561.21
1161 Servicios y otros pagos antici	315,004.48
116102 Anticipos a Proveedores	306,637.99
116102-002 Fiducia Sa	800.00
116102-004 Hacienda Huatos	172,327.65
116102-010 Patricio Solines Alencastro	120,511.21
116102-012 Jorge Luis Lopez	405.19
116102-050 Felix Casanova Gustavo Roberto	5,305.23
116102-081 Anticipo Proveedores Varios	5,829.56
116102-090 Wilson Alomoto	561.15
116102-092 Luis Navas	898.00
116103 Fondos en Garantía	8,366.49
116103-001 Garantía: Oficina Pucara	5,750.00
116103-002 Garantía: Valla Avila Carretas	250.00
116103-003 Garantía: Flores Lorena -Vallas	420.00
116103-009 Garantía: Elsa Jaramillo	1,000.00
116103-010 Retencion Judicial Municipio	946.49
116104 Seguros Confianza	0.00
1162 Activos por Impuestos corrien	224,556.73
116201 Crédito tributario favor empresa IVA	224,556.73
116201-001 Crédito Triutario	31,790.29
116201-002 Iva Avila	91,486.45
116201-003 Iva Mirador	100,784.98
116201-004 Iva Granada	495.01
116202 Crédito Tributario favor empresa IR	0.00
116203 Anticipo Impuesto a la renta	0.00
116204 Activos no corrientes mantenidos para la	0.00
116205 Otros Activos Corrientes	0.00
12 ACTIVO NO CORRIENTE	262,745.41
121 ACTIVO NO CORRIENTE	262,745.41
1212 ACTIVOS FIJOS	262,745.41
121201 Activos fijos depreciables	868,248.69
121201-001 Equipos de oficina	11,410.46
121201-002 Equipos De Encofrados Bagant	129,983.37
121201-003 Equipo y maquinaria construcciones	241,053.98
121201-004 Encofrados Nacional ²⁷⁸	227,344.92
121201-005 Equipo De computacion	62,351.75

AERO

121201-006 Muebles Y Enceres	24,132.22
121201-007 Vehiculos	118,996.40
121201-009 Herramientas	20,493.63
121201-019 Contenedores	5,600.00
121201-021 Software	23,381.96
121201-022 Plataforma	3,500.00

121203 Depreciación Acumulada -605,503.28

121203-001 Depre Acum Equipo Oficina	-8,157.03
121203-002 Depre Acum Encofrados Bagant	-41,552.57
121203-003 Depre Acum Eq. Y Maq Construcc	-200,994.92
121203-004 Depre Acum Encofrados	-161,508.08
121203-005 Depre Acum Eq. Computacion	-49,367.53
121203-006 Depre Acum Muebles Y Enseres	-20,828.55
121203-007 Depre Acum Vehiculos	-93,409.12
121203-009 Depre Acum Herramientas	-15,964.97
121203-019 Depre Acum Contenedores	-5,600.00
121203-021 Depre Acum Software	-4,620.51
121203-022 Depre Acum Plataforma	-3,500.00

1213 Largo Plazo 0.00

121311 Impuestos diferidos 0.00

2 PASIVOS -5,173,517.07

21 PASIVO CORRIENTE -4,178,470.43

211 PASIVO CORRIENTE -4,178,470.43

2111 Exigible -3,897,535.41

211101 Obligaciones Bancarias -2,041,650.46

211101-003 Banco Guayaquil \$ 500.000	-503,216.67
211101-005 Cxp: Banco Bolivariano Tarjeta De Credit	-4,178.50
211101-006 Bolsa De Valores Quito	-419,546.00
211101-007 Banco Amazonas	-80,778.31
211101-009 Tarjeta De Credito Mastercard-Pacificard	-51,375.25
211101-010 Banco Machala	-285,915.10
211101-013 Sobregiros	-139,826.33
211101-015 Pichincha Op 4265960-00	-421,464.19
211101-017 Rumiñahui \$ 270.000	-135,350.11

211102 Proveedores -228,430.33

211102-005 Agricola Tanlahua S.A.	-326.75
211102-008 Araujo Grijalva Nelson Alejandro	-281.79
211102-016 Altamirano Burbano Indhira Kapuzine	-400.00
211102-019 Alomoto Wilson Armando	-1,950.89
211102-040 Abalaudit Auditores & Consultores Cia.Ltda	-677.59
211102-044 Arias Narvaez Edwin Patricio	-220.80
211102-057 Bravo Ramirez Fanny Elna	-52.43
211102-058 Boada Montalvo Guillermo Patricio	-3,372.02
211102-065 Bagant Ecuatoriana Cia. Ltda.	-5,056.01
211102-068 Benavides Heredia Ernesto	-150.00

Herzo

211102-078 Cnt Ep	-250.97
211102-081 Calderon Tayupanta Cesar Augusto	-3,097.73
211102-083 Cepeda Cassola Juan Carlos	-6,400.00
211102-088 Castro Haro Cristian Geovanny	-300.00
211102-094 Comercial Kywi S. A.	-3,210.81
211102-097 Cabrera Pitizaca Monica De Jesus	-1,408.14
211102-105 Chalco Minas Paul Santiago	-1,672.89
211102-113 Colimba Colimba Mario Cesar	-742.24
211102-125 Seguros Confianza S.A.	-3,116.47
211102-129 Calderon Cobo Andres Patricio	-943.92
211102-131 Carrera Sierra Hugo Wenceslao	-340.00
211102-132 Caibe Gaibor Christian Fernando	-75.73
211102-136 Castillo Zambrano Violeta Yolanda	-1,440.00
211102-144 Digitecuador Cia. Ltda.	-353.97
211102-155 Dilipa Cia. Ltda.	-44.25
211102-167 Equipos Y Seguridad Cia. Ltda. Eqyse	-2,189.61
211102-174 Empresa Durini C.A. Edimca	-3,568.74
211102-179 E-Open Solutions Cia. Ltda.	-13,304.30
211102-181 España Preciado Klever Patricio	-309.43
211102-193 Empresa Electrica Quito S.A.	-81.63
211102-196 Epmaps	-50.70
211102-205 Fabrica De Baterias Fabribat Cia. Ltda.	-117.67
211102-206 Flores Calero Luz Isabel	-8,316.00
211102-208 Fernandez Portilla Jose Leonardo	-5,400.00
211102-209 Falconi Molina Alci Rolando	-716.27
211102-210 Fersolcom Cia. Ltda.	-5,270.21
211102-212 Figueroa Valdiviezo Cesar Ivan	-1,653.07
211102-232 Grupo Repcon Grupocon S.A.	-916.92
211102-236 Biotest	-89.86
211102-246 Gangula Lastra Marco Luis	-1,089.01
211102-249 Guerrero Duran Jose Salvador	-1,188.00
211102-270 Duque Moreno Guido Fabian	-1,240.72
211102-279 Guaman Simbaña Luis Alberto	-2,213.20
211102-294 Hernandez Hernandez Clara	-1,978.84
211102-302 Herrera Estevez Jose Xavier	-2,663.93
211102-304 Hurtado Lopez Segundo	-622.55
211102-320 Industria Aceros Montecristi S.A.	-7,684.93
211102-328 Flores Tapa Marcelino	-949.38
211102-338 Ocaña Perez Mauricio Giovanny	-470.00
211102-349 Sushicorp S.A.	-174.97
211102-350 Conforme Peñarrieta Jean Carlos	-1,565.68
211102-357 Energia Y Recursos Naturales Ecotecsga	-927.82
211102-367 Delphos International, Ltd	-12,000.00
211102-369 Proasetel Sa. Proyectos. Asesoría Y Telecomunicacione	-461.70
211102-374 De La Cruz Nenjer Lorena Del Carmen	-230.00
211102-376 Flor Utreras Maria Alejandra	-630.00
211102-395 Jaramillo Barbosa Cristian Fernando	-801.00
211102-397 Kuesterman Stephan Juan	-7,682.57
211102-401 Jaramillo Barriga Diana Elisa	-2,999.98
211102-402 Jaramillo Mosquera Elsa Silvana	-460.00
211102-433 Larrea Ivan	-169.36
211102-446 Ledesma Gandara Alvaro Francisco	-287.28
211102-489 Metrochillos Cia.Ltda	-128.14
211102-500 Mercadeo & Ventas Davce Cia.Ltda.	-365.45

211102-514	Meneses Chalacan Miguel Angel	-352.00
211102-540	Mercapital Casa De Valores S.A.	-605.10
211102-546	Muñoz Lopez Andrea Vanessa	-2,880.00
211102-548	Murillo Mancheno Paulina Alexandra	-85.70
211102-563	Otecel S.A.	-13.46
211102-570	Palomeque Roberth	-197.92
211102-588	Petrogolden Combustibles Cia Ltda	-3,361.59
211102-590	Pinturas Condor S.A	-216.20
211102-601	Pilicita Veloz Jose Luis	-926.99
211102-606	Pdv Ecuador Sa	-458.01
211102-657	Pindo Ortega Luis Marcelo	-2,005.86
211102-678	Representaciones Acaza S.A.	-1,834.59
211102-690	Remodularsa S.A.	-392.64
211102-693	Rodriguez Vargas Josset Del Pilar	-274.75
211102-698	Ruiz Zambrano Oscar Fernando	-563.59
211102-712	Rojas & Paredes Security Cia Ltda	-18,304.28
211102-714	Ramirez Garcia Miguel Angel	-769.50
211102-725	Ripalda Vishart Brigitte Annette	-6,000.00
211102-728	Rojas Santacruz Hector Eduardo	-603.28
211102-729	Sodebin S.A.S	-3,555.48
211102-733	Solines Alencastro Patricio Esteban	-8,344.31
211102-750	Sibule Asesores Legales Cia. Ltda.	-123.12
211102-760	Socasi Guanotoa Marcia Veronica	-332.10
211102-771	Safety Supply Servicios S.A.	-1,846.09
211102-775	Topesa S.A	-474.90
211102-789	Tuberia Galvanizada Ecuatoriana S.A.	-10.35
211102-795	Total Technologies Cia,Ltda	-30.78
211102-800	Trecx S.A	-4,758.89
211102-804	Timbila Campaña Jose Segundo	-1,098.49
211102-808	Tonicomsa S.A	-784.20
211102-812	Union Cementera Nacional Ucem S. A.	-4,693.59
211102-822	Hualpa Tapia Klever Roberto	-10,101.60
211102-823	Salazar Borja Pablo Ernesto	-225.20
211102-826	Ushiña Chuquimarca Patricio	-190.84
211102-836	Valencia Albornoz Pablo Eduardo	-346.98
211102-862	Viteri Martinez Francisco	-3,286.48
211102-868	Yaguachi Guamán Ana Lucia	-1,214.15
211102-888	Zapata Silva Glenda Elizabeth	-128.18
211102-903	Aslegal	-184.68
211102-908	Orozco Vilema Hector Leoncio	-1,175.76
211102-926	Montalvo Tapia Wilson Patricio	-3,600.00
211102-928	Quijia Molina Felipe Olmedo	-1,332.00
211102-954	Mgs E Santiago Alvarez A Notaria Décima Quito	-79.58
211102-956	Asinel	-40.34
211102-958	Chillan Cushi Luis Leonardo	-52.44
211102-996	Solines Coronel Carlos	-13,720.02

211103 Anticipos -1,594,333.70

211103-004 Jardines Del Chamizal Jardichami Cia Ltd -1,594,333.70

211104 Otros por Pagar -13,448.25

211104-001 Cxp: Lcdo. Patricio Boada Ap Gab -2,990.25

211104-014 Cxp: Afp Genesis -382.41

211104-021 Cxp Gabriela Solines -2,628.31

211104-029 Deposito Banco Pichincha -533.89

211104-050 Cxp: Depósitos Sin Respaldo Guayaquil	-2,450.29
211104-054 Depósito Sin Respaldo Pacifico	-222.07
211104-055 Depositos S Respaldo Banco Rumiñahui	-4,241.03
211105 Devoluciones	-19,672.67
211105-301 Gy li. Enma Cepeda	-14,936.67
211105-816 Vict: Edgar Basantes	-4,736.00
211106 Pasivos por arrendamientos	0.00

2112 Realizable -249,196.12

211201 Garantías por pagar subcontratistas	-62,996.10
211201-010 Garantías Xp Segundo Timbila	-8,220.57
211201-012 Garantías Xp Flores Carlos	-15.00
211201-014 Garantías Xp Fonseca Quishpe Jose Elias	-123.81
211201-016 Garantías Xp Duque Moreno Guido	-372.75
211201-018 Garantías Xp Conforme Jean Carlos	-569.08
211201-019 Garantías Xp Marcelo Pindo	-11,883.77
211201-021 Garantías Xp Wilson Alomoto	-3,367.77
211201-022 Garantías Xp Muzo Luis	-399.56
211201-023 Garantías Xp Ushiña Chuquimarca Patricio	-104.22
211201-024 Garantías Xp Luis Guaman	-657.15
211201-026 Garantías Xp Manuel Andrade	-5,314.65
211201-027 Garantías Xp Luna Chamba Jhony	-1,654.31
211201-028 Garantías Xp Jose Llulluna	-13.44
211201-030 Garantías Xp Hector Eduardo Rojas	-5,915.60
211201-032 Garantías Xp Segundo Hurtado	-11,953.16
211201-034 Garantías Xp Leonardo Guañuna	-3,764.47
211201-036 Garantías Xp Fernando Ruiz	-1,491.83
211201-038 Garantías Xp Soto Soto	-51.93
211201-043 Garantías Xp Manuel Siza	-4,710.56
211201-049 Garantías Xp Ricardo Llulluna	-1,004.52
211201-050 Garantías Xp Diego Llulluna	-84.15
211201-051 Garantías Xp Catota Luis	-845.07
211201-800 Garantías Xp Daniel Mancero - M&M	-261.33
211201-808 Garantías Xp Loza Romero Erwin	-15.51
211201-813 Garantías Xp Velez Edison	-13.43
211201-814 Garantías Xp Burga Reimundo	-188.46
211202 Jornales por pagar	-15,583.05
211202-001 Jornales Por Pagar	-15,583.05
211203 Sueldos y Honorarios por pagar	-69,585.74
211203-001 Sueldos Y Salarios Por Pagar	-59,877.74
211203-002 Anticipos Por Pagar	-9,708.00
211204 Obligaciones IESS	-21,065.58
211204-001 less Aportes Personal Y Patronal Por Pagar	-3,582.45
211204-003 less Prestamos Quirografarios Por Pagar	-6,910.15
211204-005 less Patronal Por Pagar	-10,572.97
211205 Beneficios sociales	-54,891.53
211205-001 Decimo Tercer Sueldo Por Pagar	-11,623.55
211205-002 Decimo Cuarto Sueldo Por Pagar	-11,726.95
211205-004 Vacaciones Por Pagar	-29,756.60
211205-005 less Fondos De Reserva Por Pagar	-1,564.21

Hezo

211205-006 15% Participación Trabajadores Por Pagar	-220.22
211206 Impuestos por Pagar	-10,074.12
211206-030 Iva Compra Bienes (521)	0.35
211206-051 Impuestos Por Pagar Rf Iva	-10,074.48
211207 Impuestos Municipales	-15,000.00
211207-002 1.5 X Mil Activos	-15,000.00
2113 CLIENTES	-31,738.90
211301 Clientes Guayanay	-590.00
211301-787 Tasipanta Carlos Raul Parqueadero	-590.00
211302 Casales Victoria	-31,148.90
211302-273 Caiza Tipan Karla Yesenia	-6,345.67
211302-274 Colcha Quimbita Maria Cecilia	-16,303.23
211302-557 Moreano Alajo Federico	-8,000.00
211302-558 Ibañez Collantes Maria Piedad	-500.00
211305 Clientes Gabriela	0.00
22 Pasivos No corrientes	-995,046.64
221 Pasivos No corrientes	-995,046.64
2211 NO CORRIENTES	-995,046.64
221105 Pasivo por arrendamientos	0.00
221106 Obligaciones con Ifis LP	-182,603.18
221106-001 Lp: Bco Machala	-182,603.18
221107 Otros a Largo Plazo	-500,742.47
221107-002 Carlos Solines Coronel Lp	-335,000.00
221107-005 Eplomisa Lp	-165,742.47
221108 Beneficios Sociales	-311,700.99
221108-001 Jubilación Patronal	-239,805.25
221108-002 Indemnizaciones	-71,895.74
3 Patrimonio	-2,683,354.89
31 Capital y Reservas	-2,683,354.89
311 Capital y Reservas	-2,683,354.89
3111 Capital Pagado	-60,000.00
311101 Accionistas	-60,000.00
311101-005 Maria Gabriela Solines	-37,500.00
311101-006 Monica Alegría Solines	-7,500.00
311101-007 Patricio Esteban Solines	-7,500.00
311101-008 Antonio Daniel Solines	-7,500.00
3112 Reservas	-2,522,278.68

311201	Reserv.Revali.Patrimonio	-51,124.71
311201-002	Reserva Legal	-51,124.71
311202	resultados acumulados	-2,471,153.97
311202-003	Resultados Acumulados Por Efectis Niifs	-534,623.23
311202-004	Resultados Acumulados Niifs	-1,333,355.60
311202-005	Resultados Anteriores	-645,331.74
311202-006	Perdidas Actuariales Acumuladas	42,156.60
3113 Resultados		-101,076.21
311301	Pérdidas y ganancias anteriores	-101,076.21
311301-022	Resultado 2022	-101,076.21
Resultados		76,439.97


GERMÁN JIMÉNEZ
CONTADOR


GERENCIA GENERAL
CONSTRUIR FUTURO

CONSTRUIR FUTURO

QUITO

Estado de Resultado Integral

Fecha: 23/3/2023

del 01/01/2023 al 28/02/2023

4 Ingresos	-469,408.38
41 Ingresos Operacionales	-469,408.38
411 Ingresos Operacionales	-469,408.38
4111 Victoria, Mirador, Avila, Grana	-469,408.38
411102 Casales Victoria	0.00
411103 Mirador del Chamizal	0.00
411104 Avila de Carretas	0.00
411105 Prados del Chamizal	-38,743.03
411105-006 Alcantarillado Pluvial	-38,743.03
411106 Proyecto Granada	-265,923.03
411106-001 Granada: Construcción	-166,688.92
411106-002 Granada: Urbanización	-67,046.11
411106-004 Granada: Indirectos	-23,100.00
411106-005 Granada: Planificación	-9,088.00
411107 Guayanay	0.00
411108 Paseos	-157,241.81
411108-001 Paseos: Construcción	-93,620.36
411108-002 Paseos: Urbanización	-63,621.45
411109 Miravalle	-7,500.51
411109-001 Miravalle: Construcción	-7,500.51
411110 Otros Ingresos	0.00
5 Gastos	293,629.76
51 Gastos Operativos	293,629.76
511 Gastos Operativos	293,629.76
5111 Gastos Administrativos	293,629.76
511101 Gastos de Administración	130,944.48
511101-001 Sueldos Y Salarios	42,486.85
511101-002 Horas Extras	762.98
511101-005 Comisiones	72.99
511101-006 Bonificaciones	1,474.52
511101-007 Decimo cuarto sueldo	1,087.50
511101-008 Decimo tercer sueldo	3,714.82

511101-009	Aporte Patronal less	5,393.64
511101-011	Honorarios profesionales	63,632.16
511101-012	Honorarios Auditoría	671.88
511101-013	Estudio Actuarial	313.10
511101-014	Alimentación	1,582.65
511101-016	Vacaciones	3,198.87
511101-018	Fondo De Reserva	3,451.46
511101-020	Movilización E	431.80
511101-025	Bonificación Deshaucio	597.16
511101-030	Jubilacion Patronal	1,885.82
511101-031	Indemnizaciones	186.28

511102 Gastos Generales 117,357.43

511102-001	Telefono Agua Luz	1,442.11
511102-002	Utiles De Oficina Y Papeleria	469.35
511102-003	Impuestos Municipales	56,287.28
511102-006	Mantenimiento Equipos	7,064.35
511102-009	Mantenimiento Vehiculos	352.45
511102-010	Gasto Selección De Personal	450.00
511102-012	Movilizacion Adm, Fletes	2,132.62
511102-014	Copias	1,946.05
511102-016	Computacion	780.00
511102-021	Cafeteria	103.90
511102-023	Capacitación Personal	450.00
511102-025	Utiles De Limpieza	299.84
511102-026	Mantenimiento Edif. E Instalaciones	40.00
511102-027	Tramites Legales Y Judiciales	27,520.45
511102-028	Facturación Electrónica	192.00
511102-029	Combustibles Y Lubricantes	166.22
511102-032	Comisiones Bvq	2,846.57
511102-033	Gastos Varios	4.72
511102-035	Depreciaciones	2,187.74
511102-040	Servicio De Internet	1,659.58
511102-041	Herramientas Y Materiales De Oficina	48.82
511102-043	Gastos De Representación	127.36
511102-044	Iva Al Gasto	5,718.95
511102-045	Avalúos	110.00
511102-047	Arriendo Oficinas	2,890.91
511102-051	Alicuota	844.64
511102-052	Pasantias	230.00
511102-053	Seguridad Y Salud De Trabajo	120.00
511102-056	Servicio De Limpieza	871.52

511103 Gastos Financieros 34,040.80

511103-001	Intereses Pagados	31,167.16
511103-002	Gastos Bancarios	2,873.64

511104 Casales Gabriela 0.00

511107 Portal 2,655.21

511107-004	Portal: Alcantarillado (Fraccionamiento)	2,655.21
------------	--	----------

511108 Gasto de Ventas 8,631.84

511108-002	Ventas: Comisiones	2,231.78
511108-003	Ventas: Agua, Luz, Telefono	140.00
511108-005	Publicidad	286 5,520.06

HeTo

511108-047 Ventas: Arriendo Oficinas	740.00
511109 Proyectos Nuevos	0.00
6 Costo	252,218.59
60 FRACCIONAMIENTO CHAMIZ	0.00
601 Frac: ALCANTARILLADO PLU	0.00
6011 Frac: Movimiento de tierras, e	0.00
601101 Frac: Movimiento de tierras, entubado y pozos	0.00
602 Vias aceras y bordillos via lon	0.00
6021 Vias aceras y bordillos via lon	0.00
602101 Vias aceras y bordillos via longitudinal	0.00
603 ALCANTARILLADO COMBINA	0.00
6031 ALCANTARILLADO COMBINA	0.00
603101 ALCANTARILLADO COMBINADO FRANJA DE PROTE	0.00
604 Pozos Separadores de Caudal	0.00
6041 Pozos Separadores de Caudal	0.00
604101 Pozos Separadores de Caudales PSQ	0.00
605 Pozos Discipador de energ? a	0.00
6051 Pozos Discipador de energ? a	0.00
605101 Pozos Discipador de energ? aproximaci?, vortice y tunel	0.00
606 Paso Elevado	0.00
6061 Paso Elevado	0.00
606101 Paso Elevado	0.00
61 Victoria	1,587.61
612 Casa Tipo	1,587.61
6121 Estructura	0.00
6122 Acabados	1,587.61

612201 Instalaciones Eléctricas	92.00
612201-013 Victoria - ACOMET. ENERGIA ELECTR. 2TW6+1TW8	92.00
612202 Acabado de Pisos	582.25
612202-001 Victoria - CERAMICA GARDENIA 30X30 EN PISOS	582.25
612203 Revestimiento y Pintura	136.72
612203-003 Victoria - PINTURA TEXTURADA INTERIOR	136.72
612204 Puertas y cerraduras	0.00
612205 Aparatos Sanitarios	0.00
612207 Muebles y Closets	0.00
612208 Otros para Acabados	0.00
612209 Administrativos varios	668.04
612209-001 Victoria: Sueldo Y Salarios	93.54
612209-005 Victoria: Alimentacion	7.60
612209-007 Victoria- Decimo Tercero	34.06
612209-008 Victoria- Decimo Cuarto	7.50
612209-009 Victoria- Fondos De Reserva	34.05
612209-011 Victoria- Aporte Patronal	49.66
612209-017 Victoria: Alicuotas	155.20
612209-207 Vict: Seguros	321.47
612209-210 Victoria: Honorarios	180.00
612209-211 Victoria - Transporte Mat Petreo	15.00
612209-212 Victoria: Agua, Luz, Telefono	-230.04
612210 Inmuebles Terminados	108.60
612210-020 Victoria: Of 16	108.60
62 Prados del Chamizal	7,834.45
621 Urbanización	6,359.45
6211 Movimientos de tierras y rrelle	0.00
621102 Rellenos	0.00
621103 Varios Mov. Tierras	0.00
6212 Diseño Hidrosanitario	6,359.45
621201 Alcantarillado	6,359.45
621201-040 Prados: Alcantarillado (Fraccionamiento)	6,359.45
621202 Agua Potable - Tuberia PVC y Accesorios / Uniones / Val	0.00
621203 Sistema Contra Incendios	0.00
6214 Vías Aceras y Pasajes	0.00
621401 Vías	0.00
6216 Areas Comunes	0.00

6217 Areas Verdes y Recreativas	0.00
6218 Prados varios	0.00
621801 Prados varios	0.00
622 Casa Tipo	1,475.00
6221 Estructura	0.00
6222 Acabados	1,475.00
622201 Instalaciones Eléctricas	0.00
622202 Acabado de Pisos	0.00
622203 Revestimiento y Pintura	0.00
622204 Puertas y cerraduras	0.00
622205 Aparatos Sanitarios	0.00
622206 Ventanería	0.00
622207 Muebles y Closets	0.00
622208 Otros para Acabados	0.00
622209 Prados: Administrativos	1,475.00
622209-026 Prados: Guardiania	1,475.00
63 Proyecto Mirador	15,457.09
631 Mirador	15,457.09
6311 Lote 3	3,330.00
631106 LOTE 3	3,330.00
631106-001 Lote 3 Chamizal	3,330.00
6312 Mirador	12,127.09
631202 Mirador: Varios Urbanizacion	6,389.38
631202-009 Mirador: Alcantarillado (Fraccionamiento)	6,389.38
631203 Mirador: Administrativos	3,862.26
631203-001 Mirador: Sueldos Y Salarios	115.00
631203-002 Mirador: Honorarios	330.00
631203-004 Mirador: less Patronal	356.97
631203-012 Mirador: Fondos De Reserva	127.58
631203-014 Mirador: Decimo Tercer Sueldo	305.58
631203-016 Mirador: Decimo Cuarto Sueldo	231.25
631203-029 Mirador: Impuestos Municipales	36.76
631203-030 Mirador: Alimentacion	24.04
631203-033 Mirador: Internet 289	20.08
631203-034 Mirador: Guardiania	2,200.00

HeTo

631203-041 Mirador: Vacaciones	115.00
631204 Mirador: Construccion	1,875.45
631204-004 Mirador: Pintura	1,268.40
631204-026 Mirador: Equipo Contraincendios	607.05
64 Carretas	6,590.10
641 Carretas	6,590.10
6411 Carretas	6,590.10
641101 Carretas: Estudios y Preliminares	0.00
641102 Avila: varios urbanización	0.00
641103 Avila: Administrativos	5,874.45
641103-001 Avila: Sueldos Y Salarios	480.00
641103-002 Avila: Honorarios	363.33
641103-004 Avila: less Patronal	58.32
641103-005 Avila: Agua,Luz,Telefono	6.98
641103-012 Avila: Fondos De Reserva	40.00
641103-014 Avila: Decimo Tercer Sueldo	48.34
641103-016 Avila: Decimo Cuarto Sueldo	54.50
641103-029 Avila: Impuestos Municipales	14.00
641103-030 Avila: Alimentacion	14.90
641103-034 Avila: Guardiania	4,750.00
641103-037 Avila: Depreciaciones	44.08
641104 Avila: Construccion	715.65
641104-004 Avila: Pintura	465.65
641104-023 Avila: Puertas De Metal	250.00
66 GRANADA	120,160.37
661 CASAS	35,651.56
6611 CIMENTACIÓN	2,242.49
661101 PRELIMINARES	0.00
661102 MOVIMIENTOS DE TIERRA	0.00
661103 IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE	0.00
661104 LOSA DE CIMENTACIÓN	2,242.49
661104-001 Acero de refuerzo $f_y=4200\text{kg/cm}^2$, (figurado y armado)	1,040.20
661104-004 Cas Ciment-Losa Ciment, Mano de Obra	1,202.29
6612 DPTO D01-DPTO n+1	23,995.63
661201 ESTRUCTURA	4,289.41
661201-003 Armadura de losa de entepiso, $f_y=4200\text{kg/cm}^2$	268.29
661201-009 Cas Dptos-Estructura, Mano de Obra	4,021.12
661202 MAMPOSTERÍA	0.00

661203	RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	4,224.90
661203-004	Cas Dptos-Resanado, Mano de Obra	4,224.90
661204	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	3,607.49
661204-004	Pto. termostato eléctrico	6.22
661204-014	Cas Dptos-Inst Electricas, Mano de Obra	3,601.27
661205	INSTALACIONES AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS	2,081.22
661205-005	Cas Dptos-Inst Aguas Servidas, Mano de Obra	2,081.22
661206	INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	3,730.90
661206-004	Cas Dptos-Inst Agua Potable, Mano de Obra	3,730.90
661207	PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERÍA	0.00
661208	PISOS	0.00
661209	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS INTERIORES	4,866.51
661209-004	Cas Dptos-Revest y Pintura, Mano de Obra	4,866.51
661210	PUERTAS Y CERRADURAS	0.00
661211	VENTANERÍA	0.00
661212	MUEBLES Y CLOSETS	0.00
661213	OTROS ACABADOS	1,195.20
661213-005	Pasamanos metálico (fab. e instalación)	1,195.20
6613	CUBIERTA	1,753.50
661301	CUBIERTA	1,753.50
661301-004	Impermeabilización losa de cubierta	1,753.50
6614	ESCALERAS	4,115.30
661401	ESTRUCTURA	3,224.61
661401-008	Cas Escalera-Estructura, Mano de Obra	3,224.61
661402	RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	890.69
661402-002	Cas Escalera-Resanado Masilla, Mano de Obra	890.69
661403	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	0.00
6615	REVESTIMIENTOS Y PINTUR	3,544.64
661501	REVESTIMIENTOS Y PINTURAS EXTERIORES	3,544.64
661501-002	Cas Revestimiento y Pint Ext, Mano de Obra	3,544.64
662	URBANIZACIÓN	33,252.49
6621	URBANIZACION	25,168.76
662101	PRELIMINARES	510.76
662101-002	Replanteo y nivelación de estructuras	510.76
662102	MOVIMIENTOS DE TIERRA	5,380.24
662102-002	Sembrado de áreas verdes	1,086.80
662102-004	Excavación de terreno con equipo pesado	427.95

662102-006 Urb Mov de Tierra, Mano de Obra	3,865.49
662103 ESTRUCTURA	8,537.27
662103-002 Urb Estructura, Mano de Obra	8,537.27
662104 ENCOFRADOS	2,284.17
662104-002 Encofrado de muros de contención	633.40
662104-004 Urb Encofrados, Mano de Obra	1,650.77
662105 HORMIGONES	1,050.45
662105-003 Urb Hormigones, Mano de Obra	1,050.45
662106 RESANADOS	0.00
662107 INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS	1,490.92
662107-003 Urb Inst Electrica, Mano de Obra	1,490.92
662108 ALCANTARILLADO	633.86
662108-002 Urb Alcantarillado, Mano de Obra	633.86
662109 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	871.76
662109-002 Equipo hidroneumático y red contra incendios	871.76
662110 ACCESOS, CERRAMIENTOS Y BODEGAS	587.76
662110-001 Puerta bodega mes. inc. cerradura	587.76
662111 VÍAS, ACERAS Y PASAJES	3,821.57
662111-002 Adoquinado en vias inc. subbase clase 3	1,737.30
662111-004 Urb Vias y Aceras, Mano de Obra	2,084.27
6622 CASA COMUNAL, GUARDIANÍ	8,083.73
662201 PRELIMINARES	0.00
662202 MOVIMIENTOS DE TIERRA	4,540.31
662202-005 Urb C Comunal GyC-Mov de Tierra, Mano de Obra	4,540.31
662203 ESTRUCTURA	2,672.06
662203-011 Urb C Comunal GyC-Estructura, Mano de Obra	2,672.06
662204 RESANADOS, MASILLADOS, ENLUCIDOS	0.00
662205 INSTALACIONES ELÉCTRICAS	130.25
662205-013 Urb C Comunal GyC-Inst Electricas, Mano de Obra	130.25
662206 INSTALACIONES DE AGUAS SERVIDAS Y LLUVIAS	741.11
662206-005 Urb C Comunal GyC-Inst Agua Servida, Mano de Obra	741.11
662207 INSTALACIONES DE AGUA POTABLE	0.00
662208 PIEZAS SANITARIAS Y GRIFERÍA	0.00
662209 PISOS	0.00
662210 REVESTIMIENTOS Y PINTURAS	0.00
662211 PUERTAS Y CERRADURAS	0.00
662212 VENTANERÍA	0.00
662213 MUEBLES	0.00
662214 IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE	0.00

663 Administrativo	51,256.32
6631 Administrativo	51,256.32
663101 Estudios	0.00
663102 Administración	48,179.30
663102-001 Granada: Sueldos Y Salarios	13,001.67
663102-002 Granada:Honorarios	5,334.33
663102-003 Granada: Beneficios Sociales	878.78
663102-004 Granada: less Patronal	4,624.97
663102-005 Granada: Agua, Luz, Telefono	156.77
663102-006 Granada: Bonificaciones	37.34
663102-007 Granada: Movilizacion	28.18
663102-010 Granada: Copias Y Ploteos	118.65
663102-012 Granada: Fondos De Reserva	2,300.14
663102-014 Granada: Decimo Tercer Sueldo	2,850.04
663102-016 Granada: Decimo Cuarto Sueldo	2,162.01
663102-017 Granada: Jubilacion Patronal	1,885.80
663102-018 Granada: Vacaciones	1,001.00
663102-019 Granada: Indemnizaciones	186.26
663102-022 Granada: Impuestos Municipales	191.42
663102-023 Granada: Alimentacion	569.60
663102-027 Granada: Guardiania	3,660.10
663102-028 Granada: Oficinas Tecnicos	3,375.00
663102-030 Granada: Depreciaciones	5,651.54
663102-034 Granada: Herramientas	165.70
663103 Servicios	3,077.02
663103-001 Granada: Transporte M Petreo	916.00
663103-002 Granada: Alquileres	1,325.89
663103-004 Granada: mantenimiento de maquinaria	823.16
663103-007 Granada: Desalojos	11.97
664 Granada: Otros	0.00
6641 Granada: Otros Costos	0.00
664101 Granada: Otros	0.00
67 Pasesos del chamizal	75,324.09
671 Paseos	75,324.09
6711 Paseos	75,324.09
671101 Paseos : estudios	0.00
671102 Construcción	27,864.80
671102-008 Paseos: Encofrado	8,101.36
671102-018 Paseos: Transporte Material Petreo	2,720.50
671102-025 Paseos: Alquileres	4,622.50
671102-031 Paseos: Acometida Beniciliaria	1,809.75
671102-034 Paseos: Herramientas	198.39

Hecho

671102-035 Paseos: Mantenimiento De Maquinaria	4,070.16
671102-042 Paseos: Alcantarillado (Fraccionamiento)	6,342.14
671103 Administración	33,933.04
671103-001 Paseos: Sueldos Y Salarios	9,357.84
671103-002 Paseos: Honorarios	5,761.99
671103-003 Paseos: Beneficios Sociales	27.58
671103-004 Paseos: less Patronal	3,220.66
671103-005 Paseos: Agua, Luz, Telefono	175.00
671103-007 Paseos: Movilizacion	606.06
671103-010 Paseos: Copias Y Ploteos	56.11
671103-012 Paseos: Fondos De Reserva	1,132.82
671103-014 Paseos: Decimo Tercer Sueldo	1,511.90
671103-015 Paseos: Publicidad	1,050.00
671103-016 Paseos: Decimo Cuarto Sueldo	938.20
671103-017 Paseos: Jubilacion Patronal	1,885.80
671103-018 Paseos: Vacaciones	672.00
671103-019 Paseos: Indemnizaciones	186.26
671103-022 Paseos: Impuestos Municipales	56.00
671103-023 Paseos: Alimentacion	440.80
671103-027 Paseos: Guardiania	3,375.00
671103-029 Paseos: Depreciaciones	3,479.02
671104 Urbanizacion	13,526.25
671104-002 Paseos: Alcantarillado	3,403.04
671104-003 Paseos: Cimentacion	10,123.21
68 Proyectos anteriores y Nuevo	19,642.34
681 Anteriores	19,642.34
6811 Anteriores	19,642.34
681101 Proyectos anteriores	19,642.34
681101-001 Anteriores: Victoria	839.41
681101-002 Anteriores: Sinai	250.00
681101-003 Anteriores: Guayanay	2,111.57
681101-004 Anteriores: Gabriela	1,417.74
681101-007 Anteriores Eplomisa	4,021.30
681101-008 Anteriores: Portal	6,183.27
681101-009 Anteriores: Prados	935.72
681101-010 Proyecto Terrazas Lote 2	1,643.33
681101-011 Proyecto Balcones Lote 1	1,560.00
681101-012 Proyecto Ferroviaria	280.00
681101-013 Anteriores Bosques Chamizal	100.00
681101-014 Niñallacta	300.00
69 Proyecto Miravalle	5,622.54
691 Casa Miravalle	5,622.54
6911 Casa Miravalle	5,622.54
691101 Casa Miravalle	5,622.54

691101-019 Miravalle: Transporte Material Petreo	670.00
691101-020 Miravalle: Limpieza	37.00
691101-026 Miravalle: Alquileres	116.48
691101-029 Miravalle: Materiales	4,163.22
691101-033 Miravalle: Reparaciones	264.58
691101-035 Miravalle: Combustible	342.42
691101-037 Miravalle: Alimentación	27.50
691101-038 Miravalle: Movilización	1.34
7 Otros Gastos	0.00
71 Otros Resultados Integrales	0.00
711 Ori	0.00
711101 Ori	0.00
Resultados	76,439.97


GERMÁN JIMÉNEZ
CONTADOR


GERENCIA GENERAL
CONSTRUIR FUTURO

ANEXO 3



Factura: 001-002-000089782

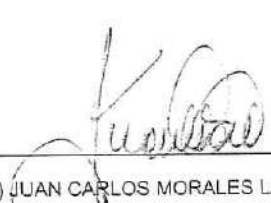


20231701015P01454

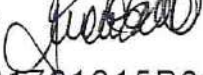


NOTARIO(A) JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARÍA DÉCIMA QUINTA DEL CANTON QUITO
EXTRACTO

Escritura N°:		20231701015P01454					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA JURÍDICA							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		13 DE ABRIL DEL 2023, (9:59)					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO	REPRESENTADO POR	RUC	1791713311001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	GUILLERMO PATRICIO BOADA MONTALVO
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia			Cantón		Parroquia		
PICHINCHA			QUITO		SAN BLAS		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					


NOTARIO(A) JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARÍA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO

1 ...rio 
2 20231701015P01454
3 Factura No. 001-002-000089782

4
5
6
7
8
9 **DECLARACIÓN JURAMENTADA**
10 **OTORGA**
11 **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO**
12 **CUANTIA: Indeterminada**
13 **DI: 2 COPIAS**
14 **j.r.**
15
16
17

18 En la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, Capital
19 de la República del Ecuador, hoy día JUEVES TRECE
20 DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRÉS, ante mí Doctor
21 Juan Carlos Morales Lasso, Notario Décimo Quinto del
22 Cantón Quito, comparece con plena capacidad,
23 libertad y conocimiento a la celebración de la presente
24 escritura el señor **GUILLERMO PATRICIO BOADA**
25 **MONTALVO**, identificado con cédula de ciudadanía
26 número uno siete cero cero dos cero uno nueve seis
27 tres (1700201963), quien declara ser de nacionalidad
28 ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casado, de

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO



1 profesión / ocupación empresario, domiciliado en la
2 ciudad de Quito, en Avenida República, número E7-123
3 y Pasaje Martín Carrión, con número de teléfono
4 022986234 y correo electrónico
5 pboada@construirfuturo.ec, en su calidad de Gerente
6 General y como tal Representante Legal de la
7 compañía **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO**,
8 conforme consta de los documentos que se agregan
9 como habilitantes al presente instrumento. El
10 compareciente declara estar domiciliado en el lugar
11 indicado, hábil en derecho para contratar y contraer
12 obligaciones, en la calidad que comparece, a
13 quien de conocerlo doy fe, en virtud de haber me
14 exhibido su documento de identidad, cuya copia
15 fotostática debidamente certificada por mí, agrego a
16 esta escritura como documento habilitante. Advertido
17 el compareciente por mí el Notario de los efectos
18 y resultado de esta declaración, así como examinado
19 que fue en forma aislada y separada de que
20 comparece al otorgamiento de esta escritura sin
21 coacción, amenaza, temor reverencial, ni promesa
22 o seducción me pide que eleve a escritura pública
23 la siguiente minuta.- **SEÑOR NOTARIO:** En el
24 registro de escrituras públicas a su cargo, sírvase
25 incorporar una de Declaración Juramentada, que
26 se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:
27 **CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTE.-**
28 Comparece la compañía **CONSTRUIR FUTURO S.A.**

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO

1 **CONFUTURO** debidamente representada por el señor
2 **Guillermo Patricio Boada Montalvo**, en calidad de
3 Gerente General y Representante Legal. El
4 compareciente declara ser de nacionalidad
5 ecuatoriana, mayor de edad, domiciliado en esta
6 ciudad de Quito, hábil en derechos para contratar y
7 contraer obligaciones. **CLÁUSULA SEGUNDA.-**
8 **DECLARACIÓN JURAMENTADA:** Yo, **GUILLERMO**
9 **PATRICIO BOADA MONTALVO**, portador de la
10 cédula de ciudadanía número uno siete cero cero dos
11 cero uno nueve seis tres (1700201963), en mi calidad
12 de Gerente General y Representante Legal de la
13 compañía **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO**,
14 previo conocimiento que tengo de decir la verdad
15 con claridad y exactitud, bajo juramento declaro
16 lo siguiente: **UNO:** Certifico y detallo que mi
17 representada cuenta al veintiocho (28) de febrero de
18 dos mil veintitrés (2023), con activos libres de
19 gravamen conforme se detalla en el siguiente
20 cuadro:-----
21 -----
22 -----
23 -----
24 -----
25 -----
26 -----
27 -----
28 -----

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO



AL 23 de febrero de 2023			
(En US\$ dólares)			
	Activo Total	Activos Gravados	Activos Libres de Gravamen
ACTIVOS			
Efectivo y Equivalente a efectivo	\$ 4.391,48	\$ 526,05	\$ 3.865,43
Inversiones a Corto Plazo	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por Cobrar Comerciales	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por Cobrar a partes Relacionadas	\$ 2.578.574,41	\$ -	\$ 2.578.574,41
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 900.499,71	\$ -	\$ 900.499,71
Inventarios	\$ 3.494.639,77	\$ 2.895.178,03	\$ 599.481,74
Crédito tributario	\$ 224.556,73	\$ -	\$ 224.556,73
Servicios y otros pagos anticipados	\$ 315.004,48	\$ -	\$ 315.004,48
Otros Activos Corrientes	\$ -	\$ -	\$ -
Activos Corrientes	\$ 7.517.686,58	\$ 2.895.704,08	\$ 4.621.982,50
Propiedad Planta y Equipo, neto	\$ 262.745,41	\$ -	\$ 262.745,41
Impuesto a la Renta Diferido	\$ -	\$ -	\$ -
Activos No Corrientes	\$ 262.745,41	\$ -	\$ 262.745,41
Total (A)	\$ 7.780.431,99	\$ 2.895.704,08	\$ 4.884.727,91
Total Impuestos Diferidos e Intangibles			\$ -
Total Activos en litigio			\$ -
Impugnaciones Tributarias			\$ -
Total Saldo de Emisiones en circulación			\$ 446.716,00
Total Derechos Fiduciarlos, en fideicomisos en Garantía			\$ -
Documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarlos			\$ -
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras			\$ -
Total Activos Diferidos y otros (B)			\$ 446.716,00
Total Activos Libres de Gravamen menos deducciones (A)-(B) = (C)			\$ 4.438.011,91
Monto Máximo de la emisión (C) * 80% = (D):			\$ 3.550.409,53

20 **DOS:** El detalle de los activos libres de gravamen
 21 anteriormente señalados, son de propiedad de la
 22 Compañía, están registrados en la contabilidad de la
 23 misma y se encuentran libres de gravamen y de
 24 limitación al dominio, de prohibición de enajenar,
 25 prenda industrial y/o prenda especial de comercio.
 26 **TRES:** Adicionalmente, considerando el detalle
 27 anteriormente indicado, y en virtud de contar con el
 28 total de activos libres de gravamen señalado, la

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO

1 compañía se encuentra actualmente comprometiendo
2 por el monto de la emisión de obligaciones de largo
3 plazo las siguientes cuentas de conformidad con el
4 "Detalle resumen" expuesto a continuación y al anexo
5 que se adjunta al presente instrumento: -----
6 -----
7 -----

Detalle de saldos que respaldan la emisión (US\$)							
Emisión	Monto nueva emisión	Cobertura					Total
		Cuenta	CxC Relacionadas	Inventarios	Activos Fijos	Otros	
I Emisión de Obligaciones	\$ 3.700.000,00	Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	\$ 2.578.574,41				\$ 2.578.574,41
		Inventarios		\$ 539.600,16			\$ 539.600,16
		Crédito Tributario				\$ 100.784,98	\$ 100.784,98
		Servicios y otros pagos Anticipados				\$ 292.838,86	\$ 292.838,86
		Propiedad, Planta y Equipo neto				\$ 194.326,70	\$ 194.326,70
Total	\$ 3.700.000,00		\$ 2.578.574,41	\$ 539.600,16	\$ 194.326,70	\$ 399.623,84	\$ 3.706.125,11

14 **CUATRO:** La compañía, se compromete expresamente
15 a mantener en todo momento los activos libres de
16 gravamen, de limitación al dominio, de prohibición de
17 enajenar y/o prenda necesarios y suficientes con el
18 objeto de que la relación activos libres de gravamen/
19 obligaciones en circulación, se encuentren en todo
20 momento en los montos y/o niveles establecidos por la
21 Ley de Mercado de Valores (Código Orgánico
22 Monetario y Financiero- Libro II), y en la Codificación
23 de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y
24 Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación
25 Monetaria y Financiera (Libro II) y demás normativa
26 reglamentaria del mercado de valores aplicable,
27 durante la vigencia de la Primera Emisión de
28 Obligaciones de Largo Plazo de la compañía

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO



1 CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO. Para el
2 efecto, la compañía se compromete a reponer,
3 reemplazar los activos que se enajenen, transfieran,
4 transformen, deterioren o destruyan, por otros de igual
5 o similar naturaleza durante la vigencia de la emisión
6 de Obligaciones de Largo Plazo que está realizando la
7 compañía. En virtud de lo dispuesto en la Codificación
8 de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y
9 Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación
10 Monetaria y Financiera (Libro II), en mi calidad de
11 Gerente General y Representante Legal de la
12 compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO,
13 declaro, además, bajo juramento, que la información
14 contenida en la presente declaración y en los
15 documentos adjuntos es fidedigna, real y completa y
16 que seré civil y penalmente responsable por cualquier
17 falsedad u omisión. Es cuanto declaro en honor a la
18 verdad. **CLÁUSULA TERCERA. - CUANTÍA:** La
19 cuantía del presente instrumento público por su
20 naturaleza es indeterminada. Usted, Señor Notario, se
21 servirá agregar las demás formalidades necesarias
22 para el perfeccionamiento y plena validez de la
23 presente declaración juramentada, cuya cuantía por su
24 naturaleza es indeterminada. Firmado abogado
25 Francisco Martín Coloma Vasco con matrícula número
26 diez y siete – dos mil diez y siete – ochocientos
27 noventa y cinco del Foro de Abogados del Consejo de
28 la Judicatura. Para la celebración y otorgamiento de

DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO

1 la presente escritura se observaron los preceptos
2 legales que el caso requiera; y, para constancia firma
3 conmigo en unidad de acto, se incorpora al protocolo
4 de esta Notaría la presente escritura, de todo lo cual
5 doy fe.

6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28



GUILLERMO PATRICIO BOADA MONTALVO

C.C. No: 1700201963

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO



DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO

NOTARIO DECIMO QUINTO DEL CANTÓN QUITO

El Nota...

CÉDULA DE IDENTIDAD



NUL.1700201963

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CÉDULACIÓN
CONDICIÓN CIUDADANÍA

SOBADA
MONTALVO
NOMBRES
GUILLERMO PATRICIO
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
28 JUL 1939
LUGAR DE NACIMIENTO
PICHINCHA QUITO
GONZALEZ SUAREZ
FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO
608412071
FECHA DE VENCIMIENTO
07 JUN 2021
NACIONAL
ESTR84

Guillermo Montalvo



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
BOADA GUILLERMO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
MONTALVO CARMELA
ESTADO CIVIL
CASADO

CÓDIGO DACTILAR
V45-EM24101
TIPO SANGRE
A

APELLIDOS Y NOMBRES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
ALENCASTRO GARAICOA GLORIA MARÍA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUITO 07 JUN 2021

DOMINANTE
No donante

J. Morales Lasso
DIRECTOR GENERAL



I<ECU0064120711<<<<<1700201963
3907292M3106073ECU<NO<DONANTE8
BOADA<MONTALVO<<GUILLERMO<PATR

NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede en 1 foja(s) es igual al documento original presentado ante mí
Quito, 13 ABR 2023

Juan Carlos Morales Lasso
Dr. Juan Carlos Morales Lasso
NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 1700201963

Nombres del ciudadano: BOADA MONTALVO GUILLERMO PATRICIO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/PICHINCHA/QUITO/GONZALEZ
SUAREZ

Fecha de nacimiento: 29 DE JULIO DE 1939

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: LICENCIADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: ALENCASTRO GARAICOA GLORIA MARIA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: BOADA GUILLERMO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: MONTALVO CARMELA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 7 DE JUNIO DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 13 DE ABRIL DE 2023

Emisor: JORGE ENRIQUE RUIZ SISALIA - PICHINCHA-QUITO-NT 15 - PICHINCHA - QUITO



N° de certificado: 237-856-07779

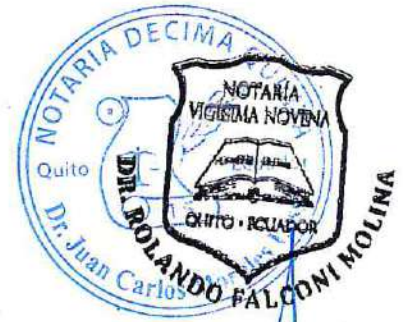


237-856-07779

Ing. Carlos Echeverría,
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente



Construir Futuro



Quito, 16 de junio del 2020

Señor Lcdo.
PATRICIO BOADA MONTALVO
Presente. -

De mi consideración:

Por medio de la presente, me es placentero comunicar a Usted que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía "**CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO.**", reunida el día de 12 de junio del 2020, en esta ciudad de Quito, tuvo el acierto de designarle **GERENTE GENERAL** de la compañía, por el período estatutario de **CUATRO (4) AÑOS**, por lo cual Usted ejercerá la representación legal judicial y extrajudicial, individual o conjuntamente con el **PRESIDENTE EJECUTIVO**, con las facultades y atribuciones constantes en el Estatuto Social en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Compañías.

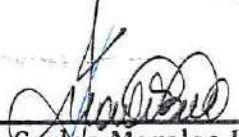
La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública celebrada el veinte y tres (23) de abril de 1999, ante Dr. Alfonso Freire Zapata, Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el diez (10) de noviembre de 1999.

Sírvase aceptar el cargo

Es compulsada de la copia que en 1 fojas
me fue presentada.- Quito, a 13 ABR 2020

Atentamente

LCDO. ANTONIO DANIEL SOLINES ALENCASTRO
Secretario de la Junta General



Dr. Juan Carlos Morales Lasso
NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

Agradeciendo por la notificación de la designación como **GERENTE GENERAL** de la Compañía **CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO**, manifiesto que acepto el cargo a mi encomendado.

Quito, 16 de junio del 2020

RAZÓN: Doy fe que el presente documento es ~~PIEL~~ FOTOCOPIA del original, que me fue exhibido y devuelto al interesado.

Quito a, 26 JUN. 2020


LCDO. PATRICIO BOADA MONTALVO
CC. 1700201963


Dr. Rolando Falconi Molina
NOTARIA DÉCIMA CUARTA DEL CANTÓN QUITO



Av. República y pasaje Martín Carrión Edificio Pucará piso 3

Teléfono: 223975





TRÁMITE NÚMERO: 20091

2741020HMSTHAZ

REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: NOMBRAMIENTO.

NÚMERO DE REPERTORIO:	15933
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	24/06/2020
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	7550
REGISTRO:	LIBRO DE SUJETOS MERCANTILES

1. DATOS DEL NOMBRAMIENTO:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO
NOMBRES DEL ADMINISTRADOR	BOADA MONTALVO GUILLERMO PATRICIO
IDENTIFICACIÓN	1700201963
CARGO:	GERENTE GENERAL
PERIODO(Años):	4

2. DATOS ADICIONALES:

CONST RM. 2707 DEL 10/11/1999.- NOT. 14 DEL 23/04/1999

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

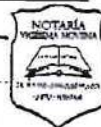
FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 24 DÍA(S) DEL MES DE JUNIO DE 2020

DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. MARISCAL ANTONIO JOSÉ DE SUCRE N54-103

RAZÓN: De conformidad con el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que el documento que antecede que consta de 1 foja útil, fue materializado de la página web y/o soporte electrónico. Quito a, 26 JUN. 2020

Dr. Rolando Falconi Molina
NOTARIO VIGÉSIMO NOVENO DEL CANTÓN QUITO



Página 1 de 1

Firmado Digitalmente por DR. RUBÉN ENRIQUE AGUIRRE LÓPEZ
Registrador Mercantil del Cantón Quito

Razón Social
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Número RUC
1791713311001

- 4150 CONTRIBUCION UNICA Y TEMPORAL PARA SOCIEDADES CON INGRESOS MAYORES O IGUALES A USD 1 MILLON
- ANEXO RELACIÓN DEPENDENCIA
- 1031 - DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- 2011 DECLARACION DE IVA

i Las obligaciones tributarias reflejadas en este documento están sujetas a cambios. Revise periódicamente sus obligaciones tributarias en www.sri.gob.ec.

Números del RUC anteriores

No registra



Código de verificación: CATRCR2021002254996
Fecha y hora de emisión: 06 de octubre de 2021 10:18
Dirección IP: 10.1.2.142

Validez del certificado: El presente certificado es válido de conformidad a lo establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000217, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 462 del 19 de marzo de 2015, por lo que no requiere sello ni firma por parte de la Administración Tributaria, mismo que lo puede verificar en la página transaccional SRI en línea y/o en la aplicación SRI Móvil.




CERTIFICADO DE MONTO MÁXIMO A EMITIR

Jaime Patricio Solines Coronel en mi calidad de Presidente Ejecutivo, y como tal Representante Legal de la Compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, certifico que el monto máximo a emitir, correspondiente al 80% de los activos libres de gravamen con corte al 28 de febrero de 2023, es el siguiente:


MONTO MÁXIMO PARA EMISIONES CON GARANTÍA GENERAL Y ESPECÍFICA AL 28 de febrero de 2023

DETALLE	MONTO USD
Activo Total	\$7.780.431,99
Activos diferidos o impuestos diferidos	\$0,00
Activos Gravados	\$2.895.704,08
Activos corrientes	\$2.895.704,08
Activos no corrientes	\$0,00
Activos en litigio	\$0,00
Monto de Impugnaciones tributarias	\$0,00
Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	\$0,00
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	\$0,00
Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores. Para el caso de emisiones de corto plazo considerese el total autorizado como saldo en circulación.	\$446.716,00
Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	\$0,00
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculados con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.	\$0,00
Subtotal	\$3.342.420,08
Total Activos Libres	\$4.438.011,91
80% de Activos Libres de Gravamen	\$3.550.409,53

Atentamente,


Jaime Patricio Solines Coronel
Presidente Ejecutivo

Es compulsada de la copia que en 1 fojas
me fue presentada. - Quito, a 13 de febrero de 2023


Dr. Juan Carlos Morales Lasso
NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO

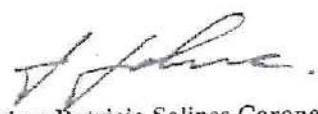
DETALLE DE ACTIVOS LIBRES DE GRAVAMEN QUE RESPALDAN LA EMISIÓN

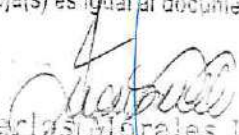
AL 28 de febrero de 2023			
(En US\$ dólares)			
	Activo Total	Activos Gravados	Activos Libres de Gravamen
ACTIVOS			
Efectivo y Equivalente a efectivo	\$ 4.391,48	\$ 526,05	\$ 3.865,43
Inversiones a Corto Plazo			\$ -
Cuentas por Cobrar Comerciales	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por Cobrar a partes Relacionadas	\$ 2.578.574,41	\$ -	\$ 2.578.574,41
Otras Cuentas por Cobrar	\$ 900.499,71	\$ -	\$ 900.499,71
Inventarios	\$ 3.494.659,77	\$ 2.895.178,03	\$ 599.481,74
Crédito tributario	\$ 224.556,73	\$ -	\$ 224.556,73
Servicios y otros pagos anticipados	\$ 315.004,48	\$ -	\$ 315.004,48
Otros Activos Corrientes	\$ -	\$ -	\$ -
Activos Corrientes	\$ 7.517.686,58	\$ 2.895.704,08	\$ 4.621.982,50
Propiedad Planta y Equipo, neto	\$ 262.745,41	\$ -	\$ 262.745,41
Impuesto a la Renta Diferido	\$ -	\$ -	\$ -
Activos No Corrientes	\$ 262.745,41	\$ -	\$ 262.745,41
Total (A)	\$ 7.780.431,99	\$ 2.895.704,08	\$ 4.884.727,91
Total Impuestos Diferidos e Intangibles			\$ -
Total Activos en Utigio			\$ -
Impugnaciones Tributarias			\$ -
Total Saldo de Emisiones en circulación			\$ 446.716,00
Total Derechos Fiduciarios en Fideicomisos en Garantía			\$ -
Documentos por cobrar provenientes de la negociación de derechos fiduciarios			\$ -
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras			\$ -
Total Activos Diferidos y otros (B)			\$ 446.716,00
Total Activos Libres de Gravamen menos deducciones (A)-(B)=(C)			\$ 4.438.011,91
Monto Máximo de la emisión (C) * 80% = (D):			\$ 3.550.409,53

Detalle de saldos que respaldan la emisión (US\$)							
Emisión	Monto nueva emisión	Cobertura				Total	
		Cuenta	C/C Relacionadas	Inventarios	Activos Fijos		Otros
I Emisión de Obligaciones	\$ 3.700.000,00	Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	\$ 2.578.574,41				\$ 2.578.574,41
		Inventarios		\$ 539.600,16			\$ 539.600,16
		Crédito Tributario				\$ 100.784,98	\$ 100.784,98
		Servicios y otros pagos Anticipados				\$ 292.836,86	\$ 292.836,86
		Propiedad, Planta y Equipo neto			\$ 194.326,70		\$ 194.326,70
Total	\$ 3.700.000,00		\$ 2.578.574,41	\$ 539.600,16	\$ 194.326,70	\$ 397.628,84	\$ 3.706.125,11



Detalle de Cuentas que respaldan la emisión (US\$)		Saldo a febrero, 2023
Cuenta		
Cuentas por Cobrar a partes Relacionadas	Ps Guadalupe De Solines	\$ 737.136,78
	Ps (Tanlahua)	\$ 13.678,92
	Sociedad Civil Prados Del Chamizal	\$ 183.563,50
	Constru Hogar Tuhogar S.A	\$ 1.644.195,81
TOTAL		\$ 2.578.574,41
Inventarios	Bodegas de proyectos	\$ 29.393,85
	Bodega: Presur	\$ 29.393,85
	Inmuebles Obras en construcción	\$ 372.962,50
	Terreno Gabelela Lote 2	\$ 372.962,50
	Inventario Presur	\$ 137.243,81
	Presur: Produccion En Proceso	\$ 86.460,04
	Presur: Mano De Obra	\$ 50.783,77
TOTAL		\$ 539.600,16
Propiedad, Planta y equipo neto	Equipos De Encofrados Bagant	\$ 88.430,80
	Equipo y maquinaria construcciones	\$ 40.059,06
	Encofrados Nacionales	\$ 65.836,84
TOTAL		\$ 194.326,70
Crédito Tributario	Iva Mirador	\$ 100.784,98
TOTAL		\$ 100.784,98
Servicios y otros pagos Anticipados	Anticipos a Proveedores	\$ 292.838,86
	Hacienda Huatos	\$ 172.327,65
	Patricio Solines Alencastro	\$ 120.511,21
TOTAL		\$ 292.838,86
TOTAL		\$ 3.706.125,11


 Jaime Patricio Solines Coronel
 Presidente Ejecutivo

NOTARIA DÉCIMA QUINTA DEL CANTÓN QUITO
 De acuerdo con la facultad prevista en el numeral 5 del Art. 18 de la Ley Notarial, doy fe que la COPIA que antecede en 2 foja(s) es igual al documento original presentado ante mí
 Quito, 11 de Febrero de 2023

 Dr. Juan Carlos Morales Lasso
 NOTARIA DECIMA QUINTA DEL CANTON QUITO

SE OTORGO ANTE MI Y EN FE DE ELLO CONFIERO
ESTA PRIMERA COPIA CERTIFICADA QUE CONTIENE
LA DECLARACIÓN JURAMENTADA QUE OTORGA
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO,
DEBIDAMENTE FIRMADA Y SELLADA EN QUITO,
TRECE DE ABRIL DEL DOS MIL VEINTITRÉS



DR. JUAN CARLOS MORALES LASSO
NOTARIO DECIMO QUINTO



ANEXO 4

CERTIFICADO DE MONTO MÁXIMO A EMITIR

Jaime Patricio Solines Coronel en mi calidad de Presidente Ejecutivo, y como tal Representante Legal de la Compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, certifico que el monto máximo a emitir, correspondiente al 80% de los activos libres de gravamen con corte al 28 de febrero de 2023, es el siguiente:

MONTO MÁXIMO PARA EMISIONES CON GARANTÍA GENERAL Y ESPECÍFICA AL 28 de febrero de 2023

DETALLE	MONTO USD
Activo Total	\$7.780.431,99
Activos diferidos o impuestos diferidos	\$0,00
Activos Gravados	\$2.895.704,08
Activos corrientes	\$2.895.704,08
Activos no corrientes	\$0,00
Activos en litigio	\$0,00
Monto de impugnaciones tributarias	\$0,00
Derechos fiduciarios del emisor provenientes de negocios fiduciarios que tengan por objeto garantizar obligaciones propias o de terceros	\$0,00
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	\$0,00
Saldo de los valores de renta fija emitidos por el emisor y negociados en el mercado de valores. Para el caso de emisiones de corto plazo considerese el total autorizado como saldo en circulación.	\$446.716,00
Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	\$0,00
Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o en mercados regulados y estén vinculados con el emisor en los términos de la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.	\$0,00
Subtotal	\$3.342.420,08
Total Activos Libres	\$4.438.011,91
80% de Activos Libres de Gravamen	\$3.550.409,53

Atentamente,


Jaime Patricio Solines Coronel
Presidente Ejecutivo

ANEXO 5

CERTIFICADO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. en comité No.078-2023 llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día viernes, 14 de abril de 2023 certifica haber realizado la calificación considerando la metodología de calificación aplicable y el reglamento interno de la calificadora. La calificación otorgada es:

“AAA(-)”

A la Primera Emisión de Obligaciones CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

La calificación “AAA” corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenecen y en la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Atentamente,



Hernán López

Presidente Ejecutivo

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.

“La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener un determinado instrumento. El análisis no es el resultado de una auditoría practicada al emisor, sino que se basa en información pública remitida a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las bolsas de valores y en aquella que voluntariamente aportó el emisor, no siendo responsabilidad de la calificadora la verificación de la autenticidad de la información suministrada.”

CALIFICACIÓN:

Primera Emisión de Obligaciones	AAA
Tendencia	(-)
Acción de calificación	Actualización
Metodología de calificación	Valores de deuda
Fecha última calificación	noviembre 2022

DEFINICIÓN DE CATEGORÍA:

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Las categorías de calificación para los valores representativos de deuda están definidas de acuerdo con lo establecido en la normativa ecuatoriana.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, del respectivo Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

HISTORIAL DE CALIFICACIÓN	FECHA	CALIFICADORA
AAA (-)	nov-2022	GlobalRatings

CONTACTO

Hernán López
Presidente Ejecutivo
hlopez@globalratings.com.ec

Mariana Ávila
Vicepresidente Ejecutivo
mavila@globalratings.com.ec

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. otorgó la calificación de AAA (-) para la Primera Emisión de Obligaciones de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO. en comité No. 78-2023, llevado a cabo en la ciudad de Quito D.M., el día 14 de abril de 2023; con base en los estados financieros auditados de los periodos 2020 y 2021, estados financieros internos, proyecciones financieras, estructuración de la emisión y otra información relevante con fecha diciembre 2022 y febrero de 2023. (Aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 19 de diciembre de 2022 bajo resolución SCVS-IRQ-DRMV-202200008871 por un monto de hasta USD 3.700.000).

FUNDAMENTOS DE CALIFICACIÓN

- El sector de la construcción es considerado motor de desarrollo para la economía y ha mantenido un desempeño variable en los últimos años. En este momento el sector se mantiene en un estado de ralentización y crece a menor medida que la economía ecuatoriana. Sin embargo, el incremento del crédito que se ha destinado a este rubro y una menor inflación esperada en permitiría a empresas que se desempeñan en el sector como CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO a desarrollar nuevos proyectos mediante alianzas estratégicas tanto con el sector privado como público.
- La compañía cuenta con más 23 años de experiencia desarrollando y ejecutando obras como construcción de viviendas y edificios, siguiendo estándares de calidad en los proyectos enfocados principalmente en la categoría de viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés público (VIP). CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO pertenece a un holding corporativo con otras dos empresas dedicadas al sector de la construcción e inmobiliario. La compañía no tiene implementado un Directorio estatutario, el gobierno de la compañía lo ejerce la Junta General de Accionistas y la administración le corresponde al Presidente Ejecutivo y al Gerente General. A pesar de esto, cuentan con un plan estratégico bien definido para el año 2023 donde se detallan objetivos a seguir conforme al plan de crecimiento y expansión.
- Las ventas de la compañía responden a los proyectos desarrollados año a año. A pesar de mantener ventas variables en el periodo, el margen bruto ha sido creciente entre 2020 y 2022, llegando a representar un poco más de 40% de las ventas en este último año. Los gastos operativos han sido crecientes, lo que causó una utilidad operativa fluctuante pero siempre positiva y sobre USD 200 mil en el periodo bajo análisis. Los gastos financieros crecieron durante el periodo en función a la deuda con entidades financieras y a la reciente incursión en el Mercado de Valores. Estas consideraciones llevaron a una utilidad neta que alcanzó su máximo en 2021 y llegó a un valor de USD 60,64 mil en 2022. El EBITDA cubre los gastos financieros en más de 1,4 veces, además de contar con años de pago con EBITDA que han sido decrecientes, ubicándose en 4,75 años en 2022.
- El flujo libre de efectivo se ha mantenido negativo entre 2020 y 2022. Esto, junto a inversiones realizadas que han sido financiadas con recursos de terceros han llevado a que el flujo de actividades de financiamiento sea positivo, aunque fluctuante. La misma situación se proyecta para el periodo 2023-2025. La deuda neta de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO llegó a su máximo en 2021, decreciendo en 2022. Se espera que la deuda neta llegue a su máximo en 2023, decreciendo ligeramente hacia 2025. El patrimonio ha mantenido una tendencia creciente a pesar de que el capital suscrito y pagado se mantuvo en USD 60 mil durante el periodo analizado. Esto ha llevado a un apalancamiento de 1,82 a cierre 2022.
- Los indicadores de solvencia, liquidez y rentabilidad se proyectan similares al promedio histórico entre 2023 y 2025, aún bajo un escenario conservador, lo que evidencia la solidez y la sostenibilidad de la estructura financiera de la compañía en el tiempo. Las ventas incrementan año a año en función de los proyectos en desarrollo y en planificación. Los costos de ventas y gastos operativos se mantendrían estables, lo que permitiría una utilidad neta positiva en años futuros, llegando a su nivel más alto en 2025.
- La emisión bajo análisis se encuentra debidamente instrumentada y estructurada, cuenta con resguardos de ley y está amparada por Garantía General. Además, la emisión cuenta con una Garantía Específica consistente en una hipoteca abierta en favor del Representante de Obligacionistas, sobre un inmueble por un monto de USD 5 millones, garantía que respalda en 135% a la emisión. A la fecha del presente informe, la compañía mantiene vigentes los resguardos del instrumento.

DESEMPEÑO HISTÓRICO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es una empresa dedicada a la compraventa, construcción, promoción y comercio de bienes inmuebles enfocado principalmente en la categoría de viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés público (VIP).

Los ingresos de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO fluctuaron entre 2020 y 2022 según el ciclo operativo del negocio y a los avances de cada uno de los proyectos que tienen en marcha. En 2020 el rubro contabilizó USD 2,55 millones para pasar a USD 3,89 millones en 2022. El año 2021 fue el año con mayor crecimiento, donde las ventas aumentaron 89,41%. En 2022 decrecieron 19,56%.

Los costos de ventas representan principalmente compras netas locales de materia prima y costos asociados con el personal que mantienen para el desarrollo de las obras. La participación del costo sobre las ventas representó 62% en 2020 respondiendo al ciclo operativo de la empresa y a los distintos proyectos que desarrolla la compañía en cada año. Sin embargo, durante 2021 se registró un costo de ventas de USD 3,33 millones con una participación de 69% sobre las ventas. En diciembre de 2022 esta representación fue la más baja, llegando a 59% de las ventas, el costo de ventas más bajo del periodo.

La estructura de gastos operativos mostró un comportamiento creciente durante el periodo analizado, acorde al volumen de negocios registrado y al personal requerido para los distintos proyectos realizados. Los principales gastos operativos de la compañía fueron por concepto de sueldos, salarios, beneficios sociales, indemnizaciones, honorarios e impuestos y contribuciones.

Al término de 2020, la utilidad neta alcanzó un monto de USD 1,5 mil, en respuesta al deterioro en la utilidad bruta y al incremento en los gastos financieros frente al año precedente. Durante 2021 y fruto de un mayor margen bruto por el incremento de los ingresos, tanto la utilidad operativa como la utilidad neta se vieron favorecidas, la utilidad neta alcanzó los USD 94,5 mil y representó 2% de los ingresos. En 2022 la utilidad neta disminuyó a un valor de USD 60,64 mil, a causa de mayores gastos operativos y gastos financieros.

RESULTADOS E INDICADORES	2020	2021	2022	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL	PRELIMINAR		INTERANUAL	
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	2.552	4.834	3.889	653	469
Utilidad operativa (miles USD)	204	435	376	(166)	(42)
Utilidad neta (miles USD)	1	95	61	(200)	(76)
EBITDA (miles USD)	255,56	463,18	404,87	-165,06	-40,21
Deuda neta (miles USD)	2.105	2.734	1.922	2.119	2.220
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(1.170)	(666)	(828)	-	-
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	759	3.067	3.259	2.910	3.194
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	106	1.108	1.257	514	1.240
Razón de cobertura de deuda DSCRC	2,41	0,42	0,32	0,00	0,00
Capital de trabajo (miles USD)	4.081	4.719	3.882	4.569	3.339
ROE	0,06%	3,64%	2,29%	-49,91%	-17,59%
Apalancamiento	1,98	2,29	1,82	2,47	1,98

Fuente: Estados Financieros Auditados 2020-2021 e internos 2022

En cuanto a los activos, la compañía presentó una tendencia creciente año tras año. Del total de activos, en promedio 95,8% se concentró en la porción corriente. Dado el giro de negocio de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO los activos más representativos fueron las cuentas por cobrar relacionadas, los inventarios que corresponde principalmente a terrenos, infraestructura y obras en curso y la propiedad, planta y equipo. De esta manera, el activo totalizó USD 7,78 millones en febrero de 2023, de los cuales USD 7,52 millones fueron activos corrientes.

Las cuentas por cobrar se concentran en un 99% en clientes relacionados, que dado el giro de negocio de la compañía se facturan los avances de obra a las empresas promotoras, valores que se van cancelando de acuerdo con la entrega de los inmuebles a los clientes. Para diciembre de 2022 estas contabilizaron USD 3,12 millones.

Para 2020 el pasivo total contabilizó USD 5,02. Al cierre de 2021, los pasivos totales crecieron en 18% (+USD 929 mil) debido a un incremento en las cuentas por pagar relacionadas de corto plazo por USD 463 mil

Adicionalmente, se registraron mayores saldos por pagar entidades financieras (+USD 160 mil). Para 2021, el pasivo total totalizó USD 6 millones. Sin embargo, el pasivo decreció en 2022 a un valor de USD 4,82 millones debido a menor deuda financiera a largo plazo y a una baja en las cuentas por pagar, tanto comerciales como relacionadas.

El patrimonio ha mantenido una tendencia creciente a pesar de que el capital suscrito y pagado se mantuvo en USD 60 mil durante el periodo analizado. A diciembre de 2022 suma USD 2,64 millones.

EXPECTATIVAS PARA PERIODOS FUTUROS

RESULTADOS E INDICADORES	2023	2024	2025
	PROYECTADO		
Ingresos de actividades ordinarias (miles USD)	4.822	5.159	5.520
Utilidad operativa (miles USD)	245	326	413
Utilidad neta (miles USD)	41	36	111
EBITDA (miles USD)	273,78	354,15	441,41
Deuda neta (miles USD)	2.485	2.482	2.474
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(652)	(57)	(69)
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	3.326	3.460	3.703
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	1.376	2.591	2.559
Razón de cobertura de deuda DSCRC	0,20	0,14	0,17
Capital de trabajo (miles USD)	3.290	3.313	4.830
ROE	1,53%	1,31%	3,92%
Apalancamiento	2,16	2,20	2,17

Fuente: Estados Financieros Auditados 2020-2021 e internos 2022

Con base al comportamiento registrado hasta 2022 y febrero 2023, las proyecciones de ventas consideran un incremento coherente con los proyectos vigentes y futuros que mantiene CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO en su plan estratégico. Para estresar este escenario GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. estima para 2023 que los ingresos se elevan 24% con respecto a 2022, principalmente al reconocimiento del ingreso de proyectos entregados. La participación del costo de ventas presentó históricamente un comportamiento variado, asociado con el ciclo operativo de la empresa, por lo que se proyecta altos en el rubro según la elaboración y entrega de proyectos. Para periodos posteriores se estimaron proyectos futuros que desarrollará la compañía y un costo de ventas en torno a 68,7%.

Esto supone un margen bruto estable y coherente al comportamiento del histórico registrado. Los gastos operativos fluctuarán de acuerdo con el comportamiento de las ventas, en función de la participación histórica, mientras que los gastos financieros responderán a la adquisición de deuda bancaria y a la amortización de una posible emisión de obligaciones en el mercado de valores.

El porcentaje de activos financiados mediante pasivos se proyecta estable en torno a 69% para los tres años proyectados. Debido al giro de negocio CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se ha financiado principalmente con entidades financieras para la elaboración de proyectos. Las proyecciones consideran que el pasivo financiará siempre la mayor proporción del activo.

Se proyecta un retorno sobre el patrimonio de 2% en 2023, 1% en 2024 y 4% en 2025. Sin embargo, el indicador puede variar según el desempeño en los proyectos debido a que el patrimonio se compone principalmente a las ganancias acumulados.

FACTORES DE RIESGO

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A considera como riesgos previsible en el futuro, tales como máxima pérdida posible en escenarios económicos y legales desfavorables, los siguientes:

- Riesgo general del entorno económico, que puede materializarse cuando, sea cual fuere el origen del fallo que afecte a la economía, el incumplimiento de las obligaciones por parte de una entidad participante provoque que otras, a su vez, no puedan cumplir con las suyas, generando una cadena de fallos. De esta manera, el incumplimiento de pagos por parte de cualquier empresa podría eventualmente afectar los flujos de la compañía. Un rebrote inflacionario a nivel nacional y mundial y medidas gubernamentales tendientes a dinamizar la economía son elementos que

mitigan el riesgo de liquidez y permiten suponer una recuperación de la actividad productiva lo que es beneficioso para todas las empresas.

- Afectación en la variación de los precios de la materia prima de construcción, lo que podría generar variación en los márgenes. Este riesgo se mitiga con contratos con proveedores a plazos más largos y un adecuado nivel de inventarios.
- La continuidad de la operación de la compañía puede verse en riesgo por efecto de pérdidas de información. La compañía mitiga este riesgo por medio de políticas y procedimientos para la administración de respaldos de bases de datos, así como mediante aplicaciones de *software* contra fallas para posibilitar la recuperación en el menor tiempo posible.
- Afectaciones causadas por factores como catástrofes naturales, robos e incendios en los cuales los activos fijos e inventarios se pueden ver afectados, total o parcialmente, lo que generaría pérdidas económicas para la compañía. El riesgo se mitiga con una póliza de seguros fianza legal e incendios que la compañía mantiene sobre los activos con una aseguradora local.

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. identifica como riesgos específicos previsible en el futuro en el sector en el que se desempeña el emisor o en sectores relacionados, los siguientes:

- Elevada correlación de la actividad de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO. con el sector de la construcción, hace susceptible la actividad de la compañía a los periodos de recuperación y recesión en función del ciclo económico del sector, cuyas perspectivas de reactivación son inciertas. Para mitigar este riesgo, la compañía desarrolla varios proyectos para diferentes segmentos y busca alianzas estratégicas para el desarrollo, construcción y venta de los proyectos.

Se debe indicar que los activos que respaldan la Emisión, de acuerdo con la declaración juramentada, son las cuentas: efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar a partes relacionadas, inventarios, crédito tributario, servicios y otros pagos anticipados, otros activos corrientes y propiedad, planta y equipo, en conjunto un total de USD 3.702.938,64. Los activos que respaldan la presente Emisión pueden ser liquidados por su naturaleza y de acuerdo con las condiciones de mercado. Al respecto:

- Existe el riesgo de que las cuentas por cobrar a partes relacionadas por obras en ejecución - construcciones sufran daños, por diversas causas, naturales o humanas. La empresa mitiga el riesgo a través de una permanente vigilancia y mantenimiento de las obras.

Se debe indicar que dentro de las cuentas por cobrar que mantiene CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO. se registran cuentas por cobrar a compañías relacionadas por USD 1,83 millones, por lo que los riesgos asociados podrían ser:

- Las cuentas por cobrar compañías relacionadas corresponden al 23,57% de los activos totales por lo que su efecto sobre el respaldo de la Emisión de Obligaciones es medianamente representativo. Si alguna de las compañías relacionadas llegara a incumplir con sus obligaciones, ya sea por motivos internos de las empresas o por motivos exógenos atribuibles a escenarios económicos adversos, se podría generar un efecto negativo en los flujos de la empresa. Por esta razón, la compañía mantiene adecuadamente documentadas estas obligaciones y un estrecho seguimiento sobre los flujos de las empresas relacionadas. Además, cabe recalcar que estas cuentas por cobrar a relacionadas son de carácter comercial, dado el giro de negocio.

INSTRUMENTO

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
Características	A	3.700.000	720	8,00%	Trimestral con año de gracia Al vencimiento Al vencimiento Trimestral	Trimestral
	B		390	10,00%		
	C		390	10,00%		
	D		540	10,50%		

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES	
Saldo vigente	Clase A: USD 646.961
Garantía general	De acuerdo con el Art.162 Ley de Mercado de Valores.
Garantía específica	Hipoteca abierta en favor del Representante de Obligacionistas, constante sobre el siguiente Inmueble: LOTE número 8 producto de la subdivisión del Inmueble denominado Hacienda Tanlahua y sus anexos situados en la parroquia San Antonio de Pichincha, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con número de predio 5792659. El valor en garantía es de USD 5 millones y este respalda 135% del total de la emisión.
Destino de los recursos	Los fondos serán destinados en un 100% para capital de trabajo. Principalmente relacionados con la compraventa, construcción, promoción y comercialización de bienes inmuebles.
Estructurador financiero	Mercapital Casa de Valores S.A.
Agente colocador	Mercapital Casa de Valores S.A.
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
Representante de obligacionistas	Avalconsulting Cía. Ltda.
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25.
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ El Emisor se compromete a mantener semestralmente un indicador de Pasivo Total / Patrimonio menor o igual a 3,15 veces a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores. Para la base de la verificación se tomarán los estados financieros semestrales correspondientes a junio treinta y diciembre treinta y uno de cada año. El seguimiento a los índices financieros iniciará el primer semestre calendario una vez los títulos estén en circulación.
Compromisos Adicionales	<ul style="list-style-type: none"> ■ No repartir dividendos hasta que no se realice el aumento de capital, conforme aprobación de la Junta de Accionistas respectiva, por un monto de quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 500.000,00) durante la vigencia de la Primera Emisión Obligaciones de Largo Plazo.

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

El resumen precedente es un extracto del Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,




Firmado electrónicamente por:
**HERNAN ENRIQUE
LOPEZ AGUIRRE**

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

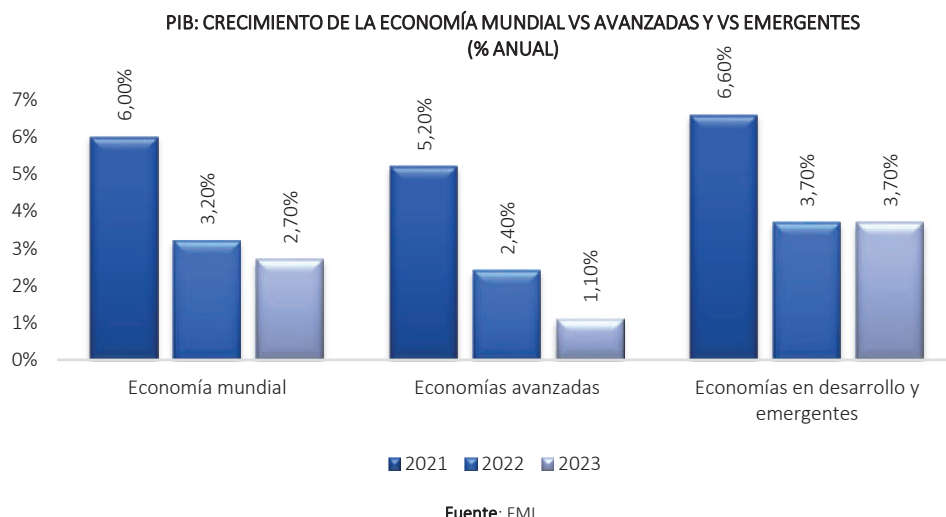
PERFIL EXTERNO

ECUADOR: SITUACIÓN Y PERSPECTIVAS MACROECONÓMICAS 2023

CONTEXTO: la persistencia de la inflación y una desaceleración de las principales economías del mundo rebajan las proyecciones de crecimiento mundial para el cierre de 2022 y 2023.

Durante 2022, gran parte de los países a nivel mundial empezaron a recuperar cierta normalidad y actividad económica, tras casi 2 años sumidos en la pandemia de Covid-19. Sin embargo, la invasión de Rusia a territorio ucraniano suscitado a mediados de marzo de 2022 ocasionó, además de las víctimas mortales, un duro revés para la economía mundial. Además, una inflación superior a la prevista en las principales economías del mundo, entre ellas Estados Unidos y las más representativas de Europa, ha generado un endurecimiento en las condiciones financieras mundiales como consecuencia del incremento de las tasas de interés que varios bancos centrales han implementado para controlar la inflación¹. Bajo ese nuevo escenario de alta incertidumbre, el Fondo Monetario Internacional (FMI) proyecta que el crecimiento económico mundial se desacelere, pasando de una expansión de 6% en 2021 a 3,2% en 2022. Esto supone un crecimiento menor frente a 3,6% previsto en abril de 2022. La previsión de crecimiento en 2023 es aún más baja y llega a 2,7%² para la economía mundial.

La reducción de los estímulos fiscales en los Estados Unidos sería otro de los factores gravitantes que afectarían a la economía más grande del mundo. Varios analistas de instituciones como *JP Morgan* y *Citi Group* consideran que el consumo de los hogares para 2022 se reducirá como consecuencia de una merma del poder adquisitivo y del endurecimiento de la política monetaria al incrementarse las tasas de interés³. De esta forma, el FMI indicó que el panorama es incierto con un riesgo de experimentar una recesión global. Mientras, otros organismos como la OCDE y el Banco Mundial no descartan que pueda existir una estanflación hacia fines de 2022 y 2023.



DESEMPEÑO ECONÓMICO POR REGIONES: recuperación desigual en las diferentes regiones.

El incremento de precios, debido -entre otros factores- a la incidencia de los problemas de las cadenas de suministros, así como del conflicto Rusia-Ucrania, derivaron en un crecimiento de la inflación que se prevé que este año alcance 7,2% en las economías avanzadas y 9,9% en las economías de mercados emergentes y en desarrollo⁴. Lo anterior, tendría por tanto un efecto diferenciado a nivel de los mercados, en el que los de bajos recursos y en desarrollo serían los más afectados, marcando una recuperación desigual entre las regiones.

Para el caso de América Latina y El Caribe durante el primer semestre del año 2022 se evidenció una recuperación sólida, especialmente debido a la reapertura de sectores caracterizados por un contacto intensivo. Como consecuencia de este dinamismo y, a pesar de que en el segundo semestre se proyecta una desaceleración, las perspectivas de la región tuvieron una revisión al alza en octubre 2022 de 0,5 puntos

¹ <https://blogs.imf.org/2022/08/10/central-banks-hike-interest-rates-in-sync-to-tame-inflation-pressure/>

² <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/10/11/world-economic-outlook-october-2022>

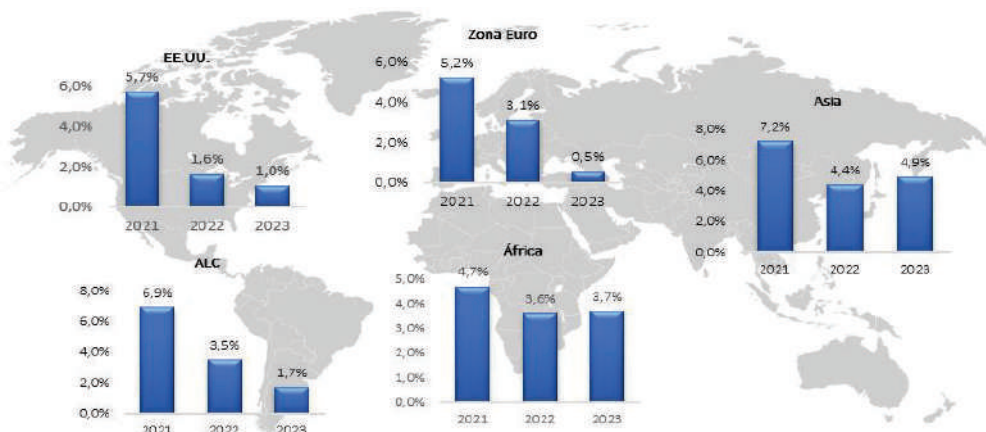
³ Como política para contrarrestar la elevada inflación, según lo ha indicado la FED.

⁴ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/10/11/world-economic-outlook-october-2022>

porcentuales como resultado de una recuperación más sólida en las grandes economías (Brasil, México, Colombia), con lo que se espera que la región cierre el año 2022 con un crecimiento de 3,5% este año. Este crecimiento sería superior al de EE. UU y la zona Euro, pero inferior al de África y Asia.

No obstante, América Latina se enfrenta a desafíos considerables como son: desaceleración de los principales socios comerciales, inflación persistente y un creciente descontento social⁵.

PREVISIONES DE CRECIMIENTO POR REGIÓN A 2022 (% ANUAL)



Fuente: FMI

[Evolución de la situación económica de los principales socios comerciales del Ecuador: el desempeño que experimentarán los principales socios comerciales será menor al previsto a inicios de 2022.](#)

El año 2022 se muestra como complejo para los principales socios comerciales de Ecuador. Por ejemplo, en el segundo trimestre del año, Estados Unidos registró por segundo periodo consecutivo una contracción, con lo que técnicamente habría entrado en recesión⁶, por lo que la previsión de su crecimiento se rebajó de 3,7% a 1,6% para 2022 y de 2,3% a 1% en 2023. A su vez, la segunda mayor potencia económica, China, sigue experimentado una condición económica vulnerable y volátil, en vista de la política de Cero COVID que derivó en nuevos confinamientos por rebrotes de COVID-19, así como la profundización de la crisis inmobiliaria, conllevaron a reducir la proyección de crecimiento de 4,4% a 3,2% para 2022 y de 5,1% a 4,4% para 2023.

La zona del euro que representó en 2021 un 20,83% del total de exportaciones no petroleras y 14,2% del total exportado alcanzaría un crecimiento de 3,1% anual al cerrar 2022 y 0,5% en 2023. Estos valores también fueron revisados a la baja, considerando las proyecciones iniciales de 2,8% y 2,3% respectivamente. Esto es un efecto dado principalmente por el conflicto entre Rusia y Ucrania, un endurecimiento de la política monetaria, así como una limitación en la importación de gas que proviene principalmente de Rusia debido a que los países europeos prohibieron las importaciones.

⁵ <https://www.imf.org/es/News/Articles/2022/07/27/blog-shifting-global-winds-pose-challenges-to-latin-america>
⁶ <https://www.bbc.com/mundo/noticias-62341719>

PREVISIONES MUNDIALES



Fuente: FMI

Por otro lado, se espera que Ecuador cierre el año 2022 con una tasa de crecimiento de 2,9%. Si se compara este valor con los países vecinos, nuestro país crecerá menos que Colombia, pero más que Perú en 2022. Sin embargo, para 2023 se espera que Ecuador lidere el crecimiento de este grupo de países.

CRECIMIENTO DE COLOMBIA, ECUADOR Y PERÚ



Fuente: FMI

[Ecuador: el mercado nacional también experimentaría una desaceleración en 2022 por los shocks geopolíticos externos.](#)

Pese a que Ecuador mantendría un mejor desenvolvimiento en 2022 producto de un crecimiento que fluctuaría entre 2,7% y 2,9% anual, este desempeño sería aún insuficiente para cubrir la contracción económica de 2020 (-7,8%). Algunas de las variables clave que podrían mejorar esta perspectiva inicial corresponden a la evolución del crédito privado, respecto a lo cual se mantuvo una expansión de 2 dígitos en 2022⁷. Otra variable de alto impacto es el nivel de empleo adecuado, que podría experimentar un mayor dinamismo a través del incremento del consumo del gobierno (obra pública), así como el impacto de la llegada de mayores flujos de capital extranjero, en el mediano y largo plazo. Sin embargo, el aumento generalizado de los precios y la reforma tributaria han desacelerado el consumo de los hogares privados, especialmente de la clase media y vulnerable. Se espera que este comportamiento se mantenga durante el primer semestre de 2023.

CRECIMIENTO DEL PIB DEL ECUADOR	FMI	BCE	BM
2019	0,1%	0,0%	0,0%
2020	-7,8%	-7,8%	-7,8%
2021	4,2%	4,2%	4,2%
2022*	2,9%	2,7%	2,8%
2023*	2,6%	3,1%	3,0%

*Previsiones

Fuente: FMI, BM y BCE

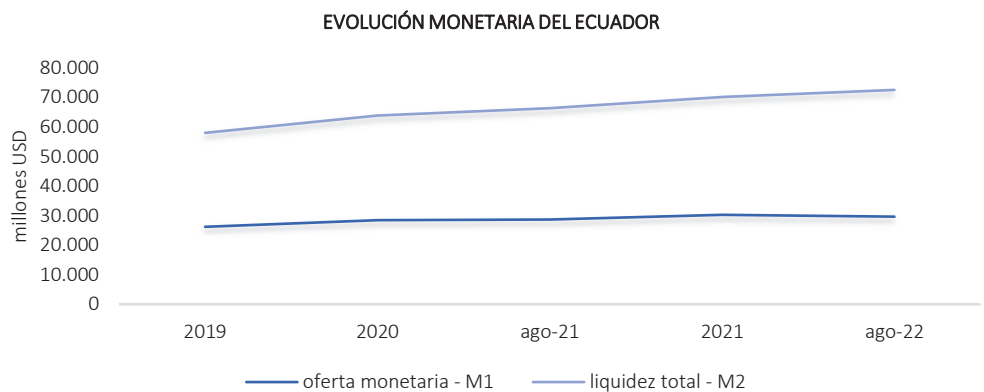
⁷ Con corte a diciembre 2022, el crecimiento de la cartera de la banca privada fue superior a 14% anual.

FACTORES DE ÍNDOLE INTERNA Y EXTERNA QUE EXPLICAN EL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

Entre los factores internos que mayor incidencia muestran en el mercado ecuatoriano se pueden mencionar: el desempeño de la liquidez, el consumo de los hogares, la creciente inflación, la modesta recuperación del mercado laboral y el acceso al crédito. Los factores a nivel externo que se destacaron son: el nivel de actividad de los principales socios comerciales, el precio del petróleo, el riesgo país y la inversión extranjera directa.

Liquidez total: medida entre agosto de 2022 y 2021 aumentó en más de USD 7.100 millones.

Al término de agosto de 2022, la liquidez total (M2) ⁸ conformada por la oferta monetaria (M1) ⁹ y el cuasidinero (M2) totalizó un valor de USD 72.495 millones, lo que explicó una variación de 9,31% frente agosto de 2021. La oferta monetaria también experimentó un crecimiento, aunque menos pronunciado en términos anuales producto de una variación de 3,4%. El cuasidinero por su parte reportó un saldo de USD 42.844 millones, lo que explicó 59,1% de la liquidez total y, una variación anual de 13,8%, esta última explicada por el aumento en las captaciones que ha experimentado el sistema financiero nacional.



Fuente: BCE

En la misma línea, las captaciones del subsistema bancario privado han mantenido un ritmo creciente al cierre de 2022, con una variación de 5,9% y un saldo de USD 43.643 millones, aunque se evidenció una desaceleración del crecimiento a partir de mayo que se podría explicar por el incremento de precios, así como por el paro de junio que obligaron a demandar mayor dinero en efectivo. Mientras tanto, la cartera se ha incrementado en 14,7%, alcanzando un saldo de USD 35.939 millones. El resultado anterior ha sido consecuente con el mejor desempeño que han reflejado las reservas internacionales que registraron USD 8.459 millones.

MERCADOS FINANCIEROS	PERIODO DE INFORMACIÓN	MONTO (MILLONES USD)	VARIACIÓN MENSUAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Oferta Monetaria (M1)	ago-22	29.651	0,8%	3,4%
Especies monetarias en circulación	ago-22	18.588	0,2%	3,5%
Depósitos a la vista	ago-22	10.976	1,8%	3,2%
Liquidez total (M2)	ago-22	72.495	1,1%	9,3%
Captaciones de la banca privada	dic-22	43.643	3,6%	5,9%
Colocaciones de la banca privada	dic-22	35.939	0,7%	14,7%
Reservas internacionales	dic-22	8.459	12,3%	7,1%
Reservas bancarias	ago-22	6.504	-3,9%	0,8%
TASAS REFERENCIALES	PERIODO DE INFORMACIÓN	MONTO (MILLONES USD)	VARIACIÓN MENSUAL	VARIACIÓN INTERANUAL
Tasa activa referencial	ene-23	8,54%	0,06 p.p.	1,15 p.p.
Tasa pasiva referencial	ene-23	6,65%	0,3 p.p.	1,08 p.p.
Diferencial de tasas de interés	ene-23	1,89%	-	-

Fuente: FMI, BM y BCE

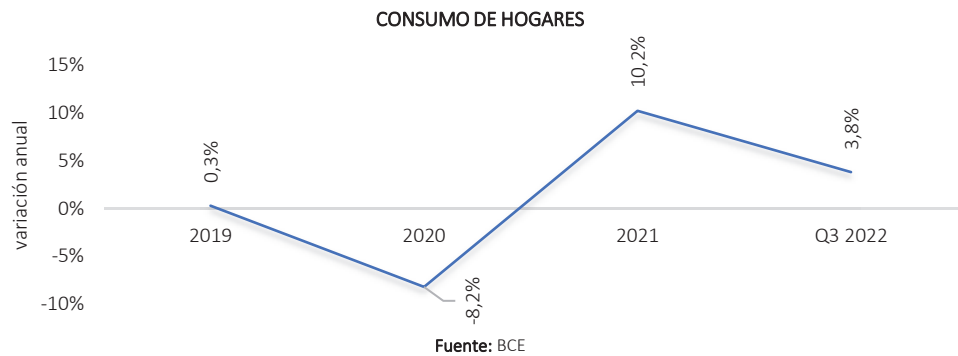
⁸ Según el BCE, la Liquidez Total (M2) es la suma de M1 y el "cuasidinero", que a su vez comprende los depósitos de ahorro, plazo, operaciones de reporto, fondos de tarjetahabientes y otros depósitos de bancos privados y BNF.

⁹ Según el BCE, la Oferta Monetaria (M1) es la sumatoria de las especies monetarias en circulación y los depósitos monetarios en cuenta corriente.

Consumo de los hogares: ha crecido 3,8% al tercer trimestre de 2022.

El gobierno nacional decretó el pasado mes de enero de 2022, un incremento salarial de USD 25 mensuales, aumento que según cifras presentadas por el IESS tuvo un impacto sobre algo más de 200 mil trabajadores que reportaron una remuneración básica. Sin embargo, apenas representan 16% del total de la población con empleo adecuado. Desde enero de 2023, el salario básico volvió a incrementar USD 25, para así totalizar USD 450 como lo mínimo que se puede pagar mensualmente a un trabajador de jornada completa en el Ecuador.

El aumento del consumo se ha visto estimulado por el aumento en el crédito que hasta diciembre de 2022 presentó una variación anual de 14,7%, superando a los niveles prepandemia. Sin embargo, la tasa de inflación y el efecto tributario generaría un impacto negativo en el consumo, que podría incidir en la estimación inicial del BCE de 3,61% para 2022 y posteriormente en 2023.



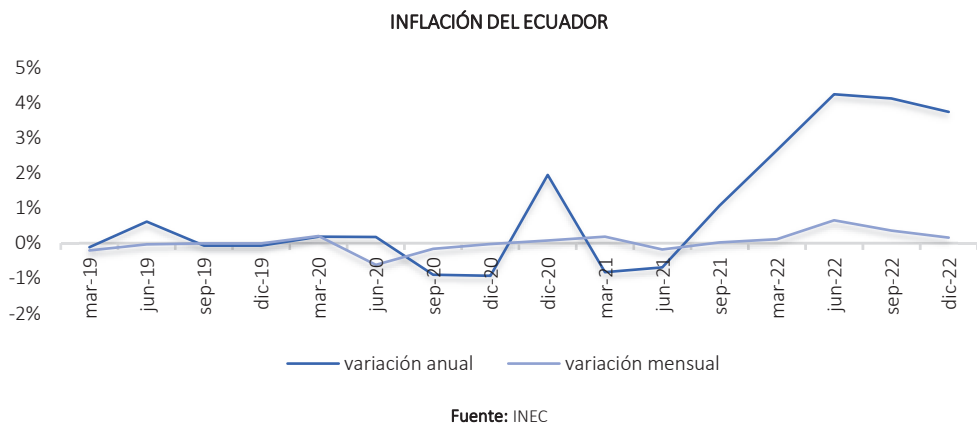
Mercado laboral y la inflación: ambos indicadores mostraron realidades opuestas, la inflación ha incrementado mientras que el mercado laboral mantiene una tibia recuperación.

La inflación ha experimentado un incremento considerable durante 2022, como resultado de los efectos económicos del conflicto armado entre Rusia y Ucrania, la crisis logística, el aumento generalizado de la demanda postpandemia, así como, la movilización indígena que llevó a que en junio los precios hayan crecido 4,2% frente al mismo mes del año anterior.

INFLACIÓN	2019	2020	2021	2022
Inflación mensual	-0,01%	-0,03%	0,07%	0,16%
Inflación anual	-0,07%	-0,93%	1,94%	3,74%
Inflación acumulada	-0,07%	-0,93%	1,94%	3,74%

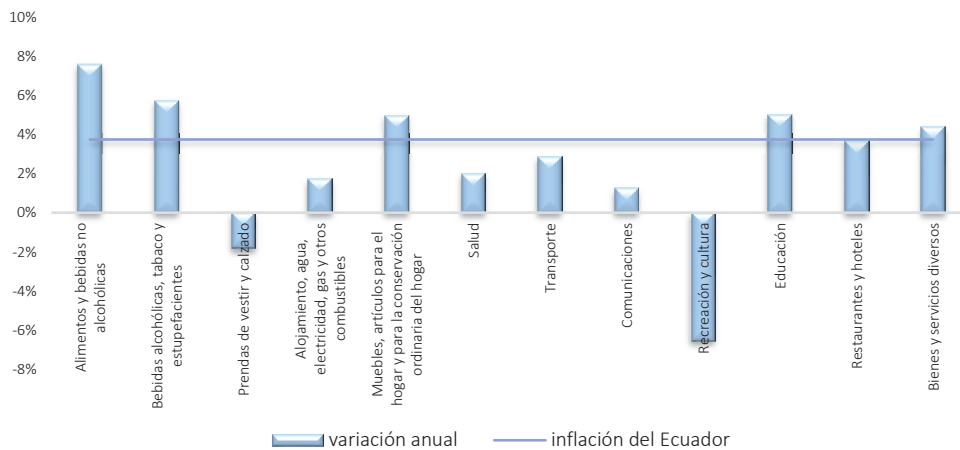
Fuente: INEC

A diciembre 2022, la tasa de inflación anual se ubicó en 3,7% que, si bien fue en menor incremento respecto de lo registrado en septiembre, se ubicó en los niveles más altos de los últimos años.



En el caso de los grupos alimentos y bebidas no alcohólicas (7,6%), bebidas alcohólicas, tabaco y estupefacientes (5,8%), educación (5%), y muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (5%) fueron los que más contribuyeron a la inflación.

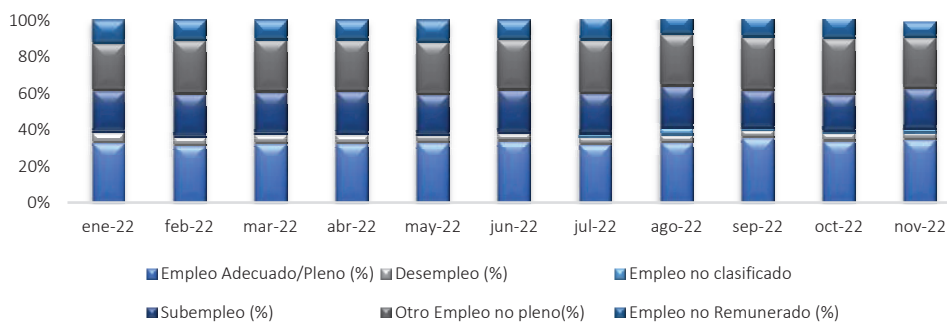
INFLACIÓN POR DIVISIÓN DE CONSUMO - DICIEMBRE 2022



Fuente: INEC

Durante el último año, el mercado laboral no muestra cambios significativos en la estructura, ello implica que el nivel de empleo informal se mantiene superior a 60% de la población económicamente activa -PEA, mientras que el empleo adecuado se ubicó en 34,8%. Si bien esta cifra se ha recuperado paulatinamente, todavía no se recuperan los niveles previos a la pandemia cuando este indicador rondaba 40%. La tasa de desempleo ha fluctuado entre 5,4% y 3,7% en 2022.

MERCADO LABORAL



Fuente: INEC

[A octubre 2022 las ventas en la economía se incrementaron a un ritmo de 14,4% interanual, mientras que la inversión extranjera directa acumuló USD 861 millones en el tercer trimestre de 2022.](#)

Hasta octubre de 2022, las ventas netas registradas en el mercado ecuatoriano sumaron USD 178.431 millones, es decir cerca de USD 23.000 millones adicionales a la cifra reportada en el mismo período de 2021 (USD 155.908 millones). En términos porcentuales, este resultado implicó un aumento de 14,4% entre enero y octubre de 2022 y el mismo periodo de 2021. A nivel provincial y sin considerar exportaciones, Pichincha registró ventas por USD 60.644 millones, seguido de Guayas con USD 52.020 millones, mientras que Azuay y Manabí, a una distancia bastante considerable, reportaron ventas por USD 8.193 millones y USD 5.718 millones, respectivamente.

Por tipo de actividad, las cifras evidenciaron que el comercio, la actividad más representativa con una participación de 39,9%, creció 13,4%. Mientras que la manufactura, que representó 16,2% de las ventas totales, fue la segunda actividad con mayor participación y creció en un 16,1%. Asimismo, es preciso destacar que el sector petróleo y minería se ubicó en el tercer lugar con una participación de 10,1%, con un

crecimiento anual de 34,5%, ubicándola como la segunda actividad con mejor desempeño en 2022 (detrás de arte y entretenimiento), apalancada en el crecimiento de las exportaciones que hasta el momento han alcanzado una cifra récord.

La inversión extranjera directa finalizó en 2021 con un monto de USD 648 millones, un menor registro a los años previos de 2019 y 2020, que reportaron montos de USD 979 millones y USD 1.095 millones, respectivamente. Lo anterior pese que durante el primer año de gobierno del presidente Lasso, el nivel de riesgo país ha descendido por debajo de los 900 puntos básicos. Hasta septiembre de 2022, la cifra ya superó lo invertido en 2021 al totalizar USD 861 millones.

Con base a las cifras presentadas por el Ministerio de Producción, Comercio Exterior, Inversiones y Pesca, el país habría alcanzado la firma de 500 contratos de inversión que podrían generar en los próximos 3 años cerca de 130 mil empleos, con miras a concretar la cifra objetivo de USD 30.000 millones.

INVERSIÓN EXTRANJERA DIRECTA	2019	2020	2021	Q3- 2021	Q3- 2022
Monto (millones USD)	979	1.095	648	543	861

Fuente: BCE

[Ecuador mantiene una balanza comercial superavitaria producto del aumento en el precio del petróleo y ciertas materias primas.](#)

Pese a los efectos adversos que el conflicto armado entre Rusia y Ucrania han ocasionado a nivel internacional, las exportaciones ecuatorianas han podido mantener un ritmo de crecimiento estable y alentador. Las cifras del BCE con corte a octubre de 2022 registraron exportaciones totales por USD 27.481,9 millones FOB. De este valor, USD 9.858,7 millones FOB corresponden a exportaciones petroleras mientras que USD 17.623,7 a exportaciones no petroleras. Las importaciones totales suman USD 25.223,9 millones FOB, por lo que se reportó un superávit equivalente a USD 92.258 millones FOB en la balanza comercial. El buen desempeño que han presentado productos no petroleros como el camarón, pescado, café y elaborados, extractos y aceites vegetales, productos mineros, entre otros explicaron este resultado; a lo que se sumó un precio promedio por barril de petróleo superior a USD 90.

COMERCIO EXTERIOR (MILLONES FOB)	2019	2020	2021	ENE-OCT 21	ENE-OCT 22	VAR %. ANUAL
Balanza Comercial Total	820,1	3.407,5	2.870,7	2.799,8	2.258,0	-19,4%
Exportaciones Totales	22.329,4	20.355,4	26.699,2	21.988,5	27.481,9	25,0%
Importaciones Totales	21.509,3	16.947,9	23.828,5	19.188,7	25.223,9	31,5%

Fuente: BCE

En cuanto a los socios comerciales del Ecuador en cuanto a exportaciones e importaciones, Estados Unidos se consolida como el socio más importante, seguido por China.

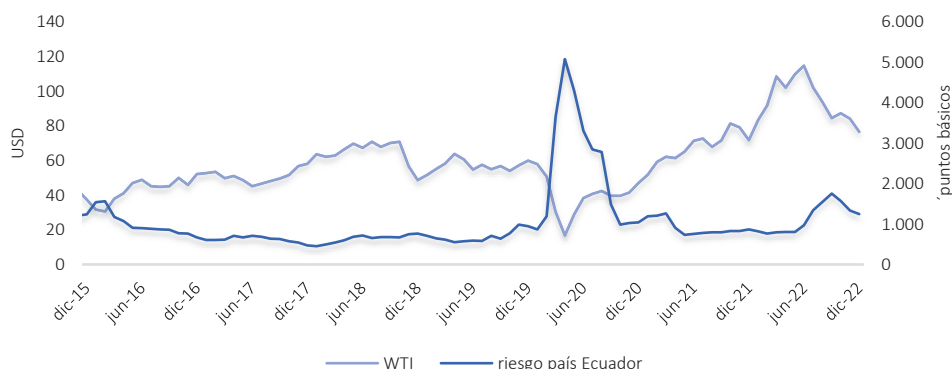
EXPORTACIONES POR PAÍS (MILLONES FOB)	NOVIEMBRE 2022	IMPORTACIONES POR PAÍS (MILLONES FOB)	NOVIEMBRE 2022
Estados Unidos	8.319,3	Estados Unidos	7.410,2
China	5.376,4	China	5.860,6
Panamá	4.200,9	Colombia	1.813,5
Chile	1.129,1	Brasil	1.105,5
Perú	901,4	Corea del Sur	1.099,4

Fuente: BCE

[Durante 2022, el precio del petróleo se ubicó en los niveles más elevados observados en 7 años, mientras que el riesgo país se mantiene sobre 1.200 puntos básicos desde julio.](#)

Debido a la incertidumbre mundial de una posible recesión y menor demanda de China, uno de los mayores demandantes de combustibles fósiles del mundo, el precio del petróleo WTI ha experimentado una etapa altamente volátil, llegando a superar USD 120 a finales de junio (hecho no visto desde el año 2008), para luego retroceder a un valor promedio de USD 90/barril a inicios de agosto y bajar hacia USD 77 en diciembre 2022. A la par, el nivel de riesgo país – EMBI por las siglas en inglés- a raíz del paro nacional suscitado en junio, presentó una tendencia al alza. No obstante, luego de que el Ministro de Economía viajó a Washington para reunirse con organismos multilaterales y exponer el plan económico, el nerviosismo de los acreedores disminuyó, aunque todavía el riesgo país continúa volátil y en niveles similares a los que se llegó en 2020.

EVOLUCIÓN PRECIO DEL BARRIL DE PETRÓLEO VS RIESGO PAÍS



Fuente: BCE Y FMI

El gobierno estimó para la proforma presupuestaria 2022¹⁰, un precio promedio del barril de petróleo de USD 59,20, cifra que implicaría ingresos por exportaciones de USD 7.301 millones. Por otro lado, la condición política adversa ha elevado el nivel de riesgo país, sin embargo, la renovación del acuerdo con el FMI y el apoyo de organismos internacionales como el Banco Mundial, BID, CAF, entre otros permitirán mantener un grado de riesgo aceptable en el próximo año.

INDICADORES FISCALES	PERIODO	INDICADOR	VARIACIÓN INTERANUAL
Déficit fiscal (millones USD)	2021	4.246	-38,9%
Déficit fiscal (%PIB)	2021	4%	-3 p.p.
Recaudación tributaria neta (millones USD)	nov 2022	13.482	16%
Recaudación tributaria neta (millones USD)	nov 2021	11.626	
Deuda pública (millones USD)	oct 2022	72.492	-1,44%
Deuda pública (%PIB)		53,21%	-7,33 p.p.
Deuda interna (millones USD)		26.270	-5,98%
Deuda externa (millones USD)		46.222	1,34%

Fuente: BCE y MEF

Según las previsiones iniciales del gobierno, el déficit fiscal se reduciría para cerrar 2022 y se ubicará entre 2% y 2,2% del PIB¹¹, mejorando la perspectiva de 2021, cuando esta cifra fue cercana a 4% del PIB. Además del aumento del precio del barril de petróleo en los mercados internacionales, la reducción de los subsidios a los combustibles y una mayor producción petrolera cercana a los 500.000 barriles diarios, según el FMI, ha permitido corregir este desbalance fiscal.

En cuanto a la recaudación fiscal, el Servicio de Rentas Internas – SRI, proyecta superar USD 16.000 millones en 2022, lo que supondrá el mejor resultado desde 2015. Hasta octubre de 2022, la recaudación total bruta es de 13.952 millones, valor que representa 20,8% más que la recaudación entre enero y octubre de 2021. La mayor porción de la recaudación viene de impuestos indirectos, como son el IVA e ICE.

CONCLUSIONES

La previsión de crecimiento económico para cerrar 2022 y lo que viene de 2023 aún es incierta con relación a la alta incertidumbre que experimentan los mercados mundiales. Según estimaciones del FMI y BCE, la expansión económica para el Ecuador fluctuará entre 2,9% y 2,7% anual para 2022 y 2,7% y 3,1% en 2023. No obstante, el resultado anterior, dependerá de factores externos como el precio del petróleo, el desembolso de recursos por parte de organismos multilaterales, el aumento en las exportaciones y el flujo de remesas. Otro factor importante será la capacidad del Gobierno Nacional para incentivar tanto la producción como el gasto a nivel nacional.

La crisis logística comercial internacional y el conflicto armado entre Rusia y Ucrania ha supuesto el incremento en el precio de las materias primas, afectando a toda la cadena productiva y el consumidor final.

¹⁰ <https://www.finanzas.gob.ec/proforma-enviada-2022-30-de-octubre-de-2021/>

¹¹ <https://www.americaeconomia.com/guillermo-lasso-2657223274-menor-deficit>

El consumo de los hogares se desaceleró en 2022 y podría caer aún más en 2023, en respuesta al aumento de la inflación que se prevé sea cercana a 3,5%, así como a los efectos de la reforma tributaria, factores que restarían el consumo de la clase media y estratos bajos.

El nivel de empleo ha crecido de forma modesta hasta noviembre de 2022. Este hecho ha supuesto que varias actividades económicas se reactiven de forma diferenciada. Pese a lo anterior, las ventas totales al cierre del tercer trimestre de 2022 reportaron un aumento de 15,2% de forma interanual, explicada por el mejor desempeño que han experimentado las provincias de Pichincha y Guayas. El aumento del crédito ha sido otro de los factores que han sustentado este crecimiento, sin embargo, el desempeño económico aún sigue siendo volátil.

El déficit fiscal en 2022 dejaría de ser uno de los factores de alto riesgo para la economía, pues se espera que el mismo sea inferior a 2,2% del PIB. Bajo este escenario, el gobierno podría impulsar el gasto de inversión pública para contrarrestar la caída en la demanda de los hogares debido al efecto inflacionario y los embates de la crisis internacional.

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción constituye uno de los sectores tradicionales en el Ecuador y de mayor relevancia para la economía debido al alto encadenamiento con industrias como la manufactura, la minería, el comercio, el transporte, la agricultura, entre otras, llegando a relacionarse de forma directa con cerca de 30 subactividades económicas¹². Esta actividad es considerada como una de las microindustrias en la economía ecuatoriana por su aporte al PIB, que en 2021 representó 6,4% del PIB total, ubicándose como la octava actividad económica con mayor participación. Además, el sector es un importante generador de empleo debido a la interconexión y encadenamientos que tiene con otros sectores como la siderurgia, manufactura, transporte, entre otros. Hasta noviembre 2022, la construcción generó cerca de 550 mil plazas de trabajo, que incluye mano de obra poco calificada en su gran mayoría, aportando a la base de la pirámide de estratificación social. Mientras que para cerrar 2022 el Banco Central del Ecuador (BCE) prevé que el sector decrecerá 2%, en 2023 las proyecciones son de un crecimiento de 3,5%, aunque aún lejos de los niveles productivos prepandemia.

SECTOR MACROECONÓMICO

[PIB del sector: Durante 2022, la baja inversión en capital y obra pública del Gobierno Nacional afectó directamente al sector de la construcción.](#)

El PIB de la construcción en 2019, año prepandemia, fue de USD 5.902 millones. En 2020 ese valor se redujo 20% hacia USD 4.719 millones, siendo una de las actividades que más decreció en ese año¹³. De acuerdo con el BCE, únicamente entre marzo y diciembre de 2020, el PIB del sector de la construcción se contrajo 4,6% y durante este mismo periodo de tiempo, fue la tercera actividad en la que más empleos disminuyeron, con un total de 63.014 plazas de empleo perdidas, representando aproximadamente 12% del total del empleo perdido en 2020¹⁴.

A 2021, el PIB de la actividad de construcción fue de USD 4.406 millones, con un decrecimiento anual de 6,6% que reflejó los efectos de la pandemia en el sector y su reducida recuperación. La Encuesta de Edificaciones realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), determinó que hubo un aumento en los permisos de construcción a nivel nacional de 37,9%, después de la caída por la pandemia, sobre todo en la ciudad de Guayaquil (12,7% de los permisos a nivel nacional). De la misma forma el número de edificaciones a construir aumentó 24,8%, mayormente en edificaciones residenciales de una vivienda. En el caso de las edificaciones no residenciales, el mayor porcentaje se planificó para edificación comercial.

¹² Estudio del sector de la construcción con énfasis en el subsector inmobiliario ecuatoriano al 2020. Keyword Ecuador.

¹³ <https://www.bce.fin.ec/index.php/boletines-de-prensa-archivo/item/1421-la-pandemia-incidio-en-el-crecimiento-2020-la-economia-ecuatoriana-decrecio-7-8>

¹⁴ https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/ImpMacCovid_122020.pdf

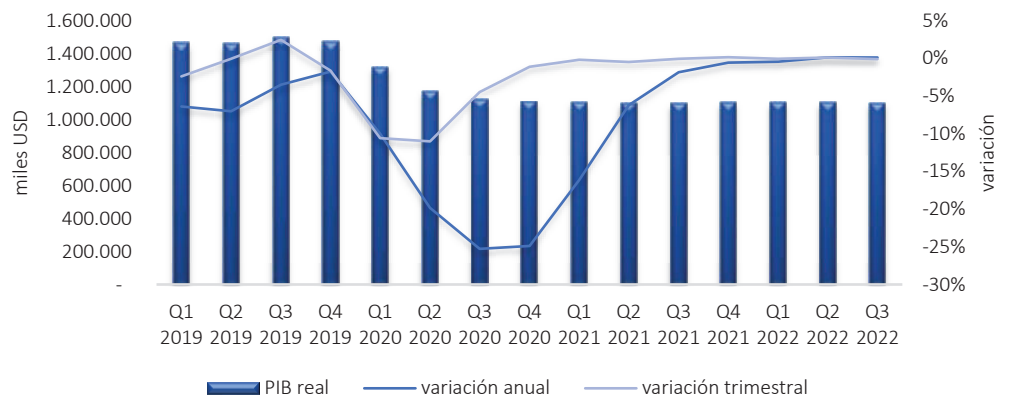
EVOLUCIÓN DEL PIB DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN



* Previsión BCE
Fuente: BCE

Al tercer trimestre de 2022, esta actividad creció 0,1 % de forma interanual, pero decreció en la misma proporción de manera trimestral. Es el segundo trimestre consecutivo en el cual el sector presenta crecimiento interanual, después de experimentar una contracción por 14 trimestres consecutivo desde el cuarto trimestre den 2018 hasta el primer trimestre de 2022.

PIB TRIMESTRAL DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN



Fuente: BCE

El BCE prevé que se cerrará el año 2022 manteniendo la tendencia a la baja del PIB de la construcción, esta vez en 2% anual. Una de las principales causas para el decrecimiento de la industria en 2022 es el bajo nivel de inversión pública. Las obras públicas han sido, históricamente, un componente muy importante en el desarrollo y crecimiento del sector. Según el diario Primicias (2022) ¹⁵, “El gobierno de Guillermo Lasso presupuestó USD 6.433 millones en inversión de capital y obra pública en 2022. Pero, a un trimestre de que termine este año, Finanzas solo ha ejecutado 44% de esa asignación”. Es decir, los bajos niveles de inversión en obras públicas, que han llegado a ser de los más bajos en la última década, ha tenido un efecto directo en el desempeño negativo del sector de la construcción.

Según proyecciones del BCE, 2023 sería el primer año de crecimiento (3,5%) desde 2018 para la construcción. Este crecimiento podría estar ligado a una mejora de las expectativas de los empresarios del sector que consideran que se retomen obras que están retrasadas por falta de pago, que se generen nuevos proyectos y que los gobiernos municipales reactiven la obra pública¹⁶. Adicionalmente, a esto se sumaría la expectativa del gobierno que se ha trazado como objetivo generar USD 1.500 millones en inversiones privadas durante 2023¹⁷.

En cuanto al sector inmobiliario, este cerró 2021 con un crecimiento de cerca de 18%. Según el portal inmobiliario APIVE (2022), “ciertas variables entre las que se destacan incrementos de precios de insumos

¹⁵ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/banco-mundial-ecuador-crecimiento-inversion/>
¹⁶ <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Encuestas/EOE/eoe202105.pdf>
¹⁷ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/ecuador-acuerdos-comercio-impuestos-inversiones/>

importados, descontento social, escasa liquidez disponible de los hogares luego de una reforma tributaria con efecto en clase media y empleadores, entre otras, parecen haber repercutido para que hasta mayo del 2022 el sector registre una desaceleración anual del -0,7% en los contratos de nuevas construcciones”.

[Inflación: la inflación en el sector de construcción en el Ecuador fue de 3,8% al mes de diciembre de 2022, frente a la inflación general de 3,6%.](#)

En términos generales, entre 2019 y fines de 2020, la variación anual promedio del Índice de Precios de la Construcción (IPCO) fue cercana a 1,4%, lo cual refleja la baja dinámica en cambios de precios del sector de la construcción. Existió pico reportado en octubre de 2019 corresponde principalmente a la paralización y protestas sociales que se suscitaron en el Ecuador por la liberalización del precio de los combustibles mediante Decreto Ejecutivo 883, ocasionando que la variación de los precios alcance una tasa cercana a 5%.

En 2020, la inflación anual promedio del Índice General de la Construcción¹⁸ fue de 7,5%, y la inflación general nacional que promedió en 0,14%. Las materias primas se recuperaron con fuerza tras el golpe sufrido por el COVID-19, por lo que incluso se llegó a considerar que se podría estar atravesando por un nuevo súper ciclo de materias primas impulsado por la recuperación de las principales economías del mundo. Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), los materiales predominantes a nivel nacional en 2021 fueron el hormigón, la cerámica y el porcelanato.

En 2022, el incremento de los precios en los materiales de construcción se generó, en gran parte, por la escasez de materias primas como aluminio, acero y arcilla, los cuales se importan principalmente de Rusia y Ucrania. Debido a la crisis actual de ambos países, la inflación en el sector de construcción en el Ecuador fue de 3,8% al mes de noviembre de 2022, frente a la inflación general de 3,6%. La inflación de la construcción registrada en noviembre es la más bajo del año, dónde en 11 meses promedió 8,9%, un valor más alto que el promedio general de 3,4% en Ecuador.



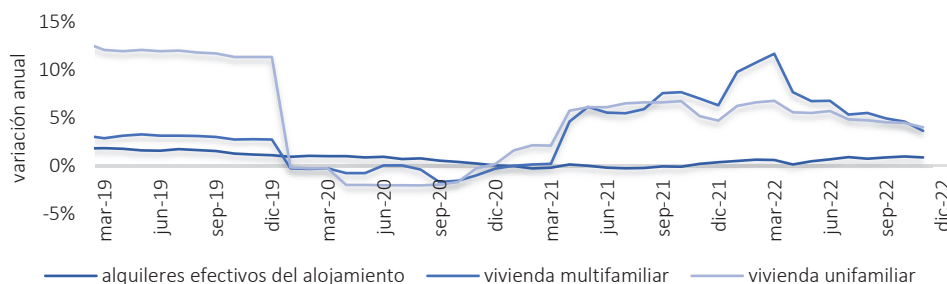
Fuente: INEC

Las construcciones que presentaron incrementos más altos en sus precios fueron: sistemas de agua potable (9,4%) y hospitales (8,2%) que en su mayoría son realizadas por el Estado. Entre los materiales que más subieron en precio fueron las emulsiones asfálticas (9,7%), medidores y contadores de agua (5,4%), combustibles (5,3%), entre otros.

Por el lado de precios de vivienda, en noviembre de 2022 el precio de una multifamiliar incrementó e3,6% anual, mientras que el precio de viviendas unifamiliar incrementó 4% anual, según el INEC. Cabe recalcar que este crecimiento se generó por el aumento en los costos de alquiler, reflejo -en conjunto con otros factores- del incremento del salario básico unificado que subió en un 6,25% al pasar de USD 400 a USD 425 mensuales en 2022.

¹⁸ Es un indicador que mide mensualmente la evolución de los precios, a nivel de productor y/o importador, de los materiales, equipo y maquinaria de la construcción

INFLACIÓN DE LA VIVIENDA



Fuente: INEC

Según datos de la plataforma digital de bienes raíces Properati, en enero de 2023 el precio promedio del m² en venta en la capital del Ecuador fue de USD 1.252, lo que es 5,93% menor respecto al año previo. Las propiedades ubicadas en Cumbayá, Tumbaco y Centro Norte de la capital son de las zonas más caras, con valores que pueden llegar hasta por encima de los USD 1.300 por m². Se estima que alrededor de 67% de las propiedades en oferta corresponden a venta mientras que 32% restante serían de alquiler. Casi 48% de estas propiedades son departamentos, seguido por casas con 33% y oficinas con 7%.

SECTOR MICROECONÓMICO

Empresas del sector: En 2021, el total de empresas en el sector creció 2,7%.

Con base al Boletín de Cifras Productivas publicado por el Ministerio de Economía y Finanzas, en 2021 se registraron un total de 141.436 empresas dedicadas a la construcción y servicios inmobiliarios.

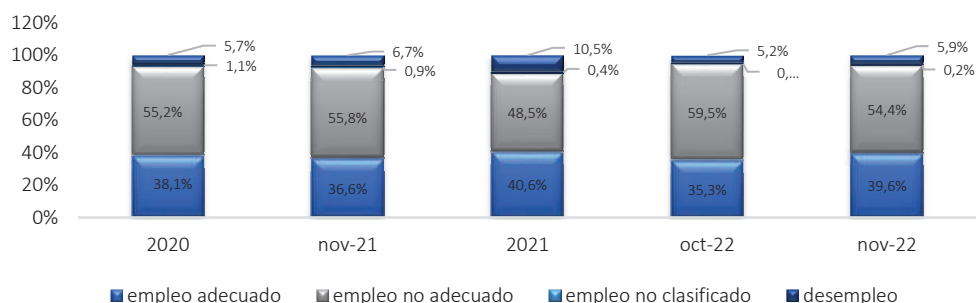
EMPRESAS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIAS	NÚMERO DE EMPRESAS 2020	NÚMERO DE EMPRESAS 2021
Microempresa	135.237	138.686
Pequeña	1.637	1.828
Mediana	656	781
Grande	146	141
Total	137.766	141.436

Fuente: MEF

Empleo del sector: más de la mitad del empleo en la construcción es considerado como no adecuado.

El sector de la construcción es una industria relevante en la economía ecuatoriana debido a su alto encadenamiento con otras industrias. Durante 2021, la construcción aportó con cerca de 440 mil plazas de empleo de forma directa, siendo el séptimo sector que más plazas de trabajo generó en el país, representado 5,1%. A noviembre de 2022, las cifras presentan un mejor desempeño laboral. La construcción representó 6,5% del empleo total del país, con alrededor de 550 mil plazas¹⁹.

EMPLEO DEL SECTOR DE CONSTRUCCIÓN E INMOBILIARIAS



Fuente: INEC

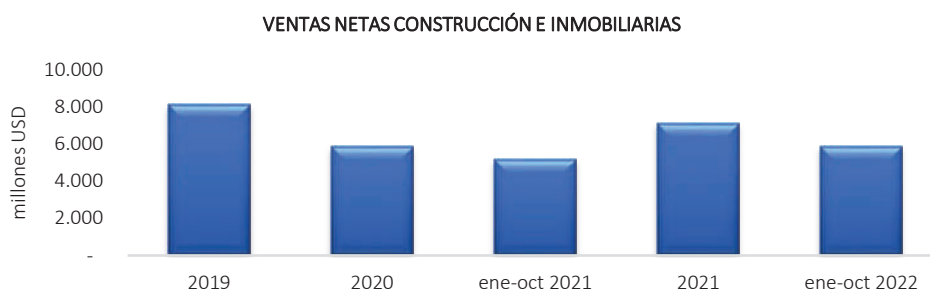
¹⁹ Boletín de Cifras Productivas diciembre 2022 – Ministerio de Economía y Finanzas

El empleo en el sector de la construcción, además de su aumento hasta noviembre 2022, mantiene un alto nivel de informalidad. Un 54,4% de los empleados del sector cuentan con empleo considerado no adecuado, mientras que 5,9% de personas relacionadas a este sector se encuentran desempleadas. Las cifras en general no presentan mucha variación desde 2020, coherente con decrecimiento que presenta el sector.

[Ventas del sector: entre enero y octubre de 2022, las ventas de las actividades de construcción e inmobiliarias crecieron 13,8% frente al mismo periodo de 2021.](#)

Las ventas netas del sector de la construcción fueron de USD 5.867 millones durante 2020, equivalentes a una contracción de 29,9% anual, constituyendo la tercera caída consecutiva en su desempeño a nivel de ventas desde 2018. Este comportamiento fue más pronunciado al compararlas con las ventas totales de la economía ecuatoriana que se contrajeron un 16% entre 2019 y 2020. En 2021, las ventas alcanzaron USD 7.125 millones, lo que significó un crecimiento de 18,4%, después del estancamiento total del sector a causa de la pandemia. El mayor valor de ventas se obtuvo por la construcción de edificios, que en su mayoría fueron una continuación de las obras pausadas por las medidas de confinamiento.

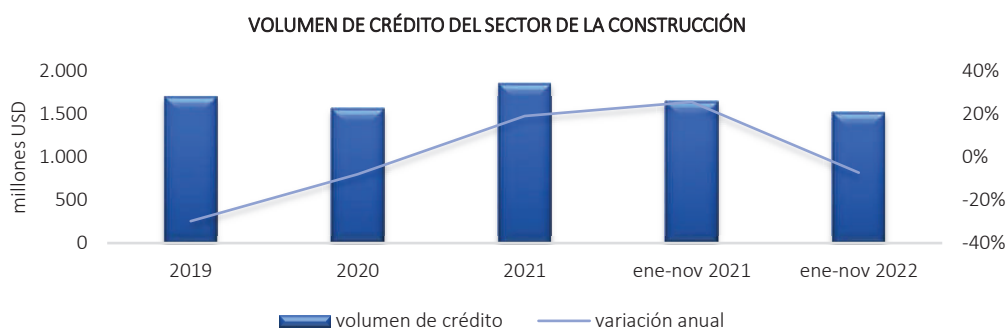
Entre enero y octubre de 2022, las ventas alcanzaron USD 5.870 millones, un 13,8% más respecto de similar periodo de 2021. Sin embargo, las ventas -a diferencia de otras actividades como el comercio o la manufactura- todavía mantienen un nivel inferior a 2019 y no apuntan a una recuperación en los dos últimos meses de 2022.



Fuente: SRI

[Volumen de crédito: entre enero y noviembre de 2022, el volumen de crédito del sector totalizó USD 1.517 millones.](#)

Uno de los factores elementales en el desarrollo del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias es el crédito que se deriva de las instituciones financieras. Como consecuencia de la contracción que el sector viene atravesando desde 2018, el crédito ha sido un reflejo de este bajo dinamismo. En 2019 el volumen de crédito otorgado para el sector de la construcción se contrajo en cerca de 30% anual. El año siguiente la tendencia se mantuvo, en este caso con una contracción del volumen en 8,1%, explicado a raíz de las restricciones de movilidad a causa de la pandemia. Mediante la reactivación económica en 2021, el crédito incrementó 18,8% y superó niveles prepandemia.



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Entre enero y noviembre de 2022, el volumen de crédito del sector totalizó USD 1.517 millones, evidenciando una nueva caída de 7,3% respecto a este período del año anterior. El mayor porcentaje del crédito se destinó

a la construcción de edificios, seguida por la construcción de carreteras y líneas de ferrocarril y en tercer lugar la construcción de proyectos de servicios públicos. El mayor segmento del crédito fue productivo corporativo, mientras que el de menor participación fue el de consumo. En Quito se obtuvo la mayor parte del volumen, mientras que las principales entidades que otorgaron crédito fueron Banco del Pacífico S.A., Banco de Desarrollo del Ecuador S.A., Banco Pichincha C.A., Banco Internacional S.A. y Banco Guayaquil S.A.

El crédito otorgado para actividades inmobiliarias alcanzó USD 1.001 millones hasta noviembre de 2022. Los bancos que más crédito otorgaron a estos servicios fueron Banco del Austro S.A., seguido por Banco Desarrollo de Pueblos S.A. y el Banco Bolivariano S.A. Por otro lado, el crédito otorgado para viviendas por parte de instituciones financieras fue de USD 863 millones a noviembre 2022. Tanto los valores de volumen de crédito otorgado a las actividades inmobiliarias como para vivienda son mayores a los registrados en todo 2021, donde totalizaron USD 745 millones y USD 734 millones respectivamente.

COMPETITIVIDAD Y FACTORES EXÓGENOS

Para el sector de la construcción de edificios y obra civil, existen diversas barreras de acceso que restringen la entrada de nuevos competidores en el sector. La principal barrera de entrada constituye la inversión inicial que es elevada, además de la dificultad para conseguir financiamiento. A lo anterior se suma la necesidad de contar con elementos como: músculo financiero, experiencia previa, relacionamiento, acceso a canales de comercialización, manejo político y acceso a líneas de crédito, entre otros.

Otra de las barreras de entrada importante es la alta carga normativa a la que se enfrenta el sector, desde el uso del suelo, edificación, carga de planos, hasta la aprobación de estos. A lo anterior se incorpora el hecho de que los requerimientos y tramitología difiere de acuerdo con cada ciudad, lo cual genera un desincentivo, tanta para la oferta como para la demanda.

Dentro de las amenazas y riesgos a las que se enfrenta el sector en un contexto de pandemia que ha profundizado la desigualdad, pobreza y desempleo, un factor latente es el incremento de la construcción informal, en un contexto en que la clase media y baja tiene un acceso limitado al crédito formal. Además, el aumento de la inflación, la pérdida de poder adquisitivo y el incremento de precios de los arriendos son otros riesgos que podrían generar un mayor estancamiento en la industria.

Uno de los riesgos que enfrenta el sector, es la falta de celeridad en la ejecución presupuestaria por parte de las diferentes entidades de Estado. Luego de varios cuestionamientos recibidos por parte del Gobierno Nacional, en la segunda mitad de 2022 se aceleró con el ritmo de gasto luego que, durante el primer semestre de dicho año, apenas se ejecutó 39% de lo previsto. A noviembre de 2022²⁰, datos presentan que el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) fue el ministerio que más ejecutó su presupuesto, con alrededor de 89% del mismo. En segundo lugar, está el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con 85% ejecutado. Sin embargo, el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, apenas ejecutó 59% de sus recursos (frente a 27% ejecutado a junio 2022), convirtiéndolo en el quinto ministerio con menor ejecución presupuestaria. El Ministerio de Economía y Finanzas asignó USD 396 millones a Obras Públicas en 2022.

En cuanto a las oportunidades que se presentan para el sector está el compromiso del Gobierno de simplificar la carga normativa respecto de la aprobación de proyectos inmobiliarios. De hecho, al mes de su posesión, el Ministerio de Vivienda firmó algunos acuerdos ministeriales para simplificar trámites en el proceso de calificación de vivienda²¹. En esta misma línea, el ministro ha mencionado en varias ocasiones que se busca la digitalización de los procesos contractuales y trámites, para disminuir y optimizar el tiempo de estos.

Perspectivas y conclusiones

A pesar de la contracción que el sector de la construcción e inmobiliario ha presentado en los últimos cuatro años, su participación en la economía lo mantienen como uno de los sectores claves del país, sobre todo por los encadenamientos que genera que le han permitido crear cerca de 500 mil plazas de trabajo directo. Hasta octubre de 2022 el sector evidencia una cierta recuperación en las ventas, aunque estas todavía no son suficientes para alcanzar los niveles registrados previos a la pandemia.

²⁰ <https://www.primicias.ec/noticias/economia/gasto-presupuesto-ministerios-2022/>

²¹ <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/miduvi-firma-acuerdos-ministeriales-para-simplificar-tramites/>

La inversión del Estado en obra pública ha sido lenta, sin embargo, la cartera de Economía y Finanzas generó expectativa sobre nuevas obras públicas que se realizarán durante 2023, que podrían mejorar el desempeño de esta actividad. No obstante, algo a recalcar es que existe una preocupación de los actores del sector de la construcción por el aumento en el precio de las materias primas que implicaría un incremento en el costo de la vivienda e inmobiliario, así como la falta existencia de nuevas obras. Para el sector inmobiliario, la revista Ekos (2022) apunta a que el año 2023 estará marcado por una inflación a nivel mundial que afectará el poder de decisión de las personas, que pondrá en la balanza sus necesidades y deseos, junto con el factor precio.

POSICIÓN COMPETITIVA

CONSTRUIR FUTURO S.A. por el tipo de productos que comercializa, identifica como competencia a promotores inmobiliarios divididos por productos de vivienda VIS (Viviendas de Interés Social) y VIP (Viviendas de Interés Público).

PROMOTORA INMOBILIARIA	TIPO
Ferroinmobiliaria S.A.	VIS
BMV Inmobiliaria S.A.	VIS
Fideicomiso Inmobiliario Los Ceibos	VIS
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Bellavista del Sur Lote II	VIS
Rivadeneira Barriga Arq. S.A.	VIS
Constructora e Inmobiliaria ConstruEcuador S.A.	VIP
Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda.	VIP
DMP Constructores Cía. Ltda.	VIP
Villa Plus Constructora	VIP
PMJ Arquitectos Cía. Ltda.	VIP
Inmobiliaria Verzam Cía. Ltda.	VIP

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

COMPETENCIA	INGRESO TOTAL (USD)	ACTIVO (USD)	PATRIMONIO (USD)	UTILIDAD (USD)	ROE
Constructora e Inmobiliaria ConstruEcuador S.A.	7.357.487	11.209.121	5.302.837	573.855	10,82%
Ferroinmobiliaria S.A.	3.034.979	38.745.321	18.115.050	-273.313	-
PMJ Arquitectos Cía. Ltda.	6.226.632	6.221.252	1.561.177	129.560	8,30%
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO	4.834.027	8.550.747	2.601.208	84.567	3,25%
Contacto Inmobiliario Inmocontacto Cía. Ltda.	5.779.019	10.262.224	878.790	-5.035.156	-
Rivadeneira Barriga Arq. S.A.	418.535	1.881.684	-197.311	8.268	-

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que el sector al que pertenece el Emisor presenta una oferta y demanda continua de sus productos con una tendencia creciente, pero es un sector altamente dependiente de los vaivenes de la economía y de los mercados relevantes.

PERFIL INTERNO

GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es una empresa con más de 23 años de trayectoria especializada en la planificación, investigación y desarrollo de proyectos de construcción inmobiliaria. Su actividad se concentra en los sectores de la ciudad de Quito. Su objeto principal es la construcción de todo tipo de edificios residenciales que cumplan con los principios de sostenibilidad económica, social y ambiental, promoción, construcción y venta de proyectos inmobiliarios.

2022 PROYECTO MIRADOR DEL CHAMIZAL	Se entregó el proyecto con 95 casas unifamiliares cuyo precio de venta fue USD 70 mil. El valor del proyecto fue aproximadamente USD 6,5 millones y se construyó en un terreno de 8.290m ² .
2016 PROYECTO "PRADOS DE CHAMIZAL"	Empieza el proyecto con 123 casas familiares y otros inmuebles. El valor del proyecto fue aproximadamente USD8,73 millones.
2014 PROYECTO "GUAYANAY 2"	Se entregó el proyecto con 192 viviendas entre 70m ² y 84 m ² . El valor del proyecto fue aproximadamente USD 9,54 millones.
2007 PROYECTO "BOSQUES DEL CHAMIZAL"	Se entregó el proyecto con 86 unidades de vivienda de 112m ² y 138 m ² con valores de USD 46,50 mil y USD 58,4 mil, respectivamente. El valor del proyecto fue aproximadamente USD 4,45 millones.
2003 PROYECTO "BALCONES DEL RECREO"	Se entregó el proyecto con 48 casas cuyo valor individual fue de USD 11.000. El valor del proyecto fue aproximadamente USD 540 mil y se construyó en un terreno de 3.600m ² .
2001 PROYECTO "NUESTRO HOGAR"	Se entregó el proyecto con 62 casas familiares de interés social. El valor del proyecto fue aproximadamente USD 420 mil.
1999 CONSTITUCIÓN	La compañía fue fruto de la escisión de Hormigonera Quito HORQUITO Cía. Ltda. y constituida ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Quito, el 23 de abril de 1999.

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

CONSTRUIR FUTURO S.A. tiene como visión: "Ser un grupo empresarial sólido, líder en la ejecución de proyectos de vivienda de la mejor calidad y precios competitivos, que basado en su Código de Ética, cumpla con los principios de sostenibilidad económica, social y ambiental." Por otra parte, la misión dicta: "Desarrollar proyectos masivos de vivienda, investigando y adaptando nuevas tecnologías constructivas, e implementando las normas de calidad y funcionalidad para lograr la satisfacción del cliente, en el menor tiempo y con el mejor precio".

A la fecha del presente informe, el capital social de la compañía está representado por 1.500.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 0,04 cada una. En lo que respecta al compromiso de los accionistas, es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que éstos están comprometidos con la empresa debido a que existe un apoyo constante al desarrollo de la compañía y de cada proyecto inmobiliario.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO	PAÍS	CAPITAL (USD)	PARTICIPACIÓN
Solines Alencastro Antonio Daniel	Ecuador	7.500	12,50%
Solines Alencastro María Gabriela	Ecuador	37.500	62,50%
Solines Alencastro Mónica Alegría	Ecuador	7.500	12,50%
Solines Alencastro Patricio Esteban	Ecuador	7.500	12,50%
Total		60.000	100,00%

Fuente: SCVS

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO a febrero de 2023 no mantiene inversiones en otras compañías, es parte de un holding corporativo junto a Constru Hogar Tuhogar S.A y Sociedad Civil y Comercial Prados del Chamizal.

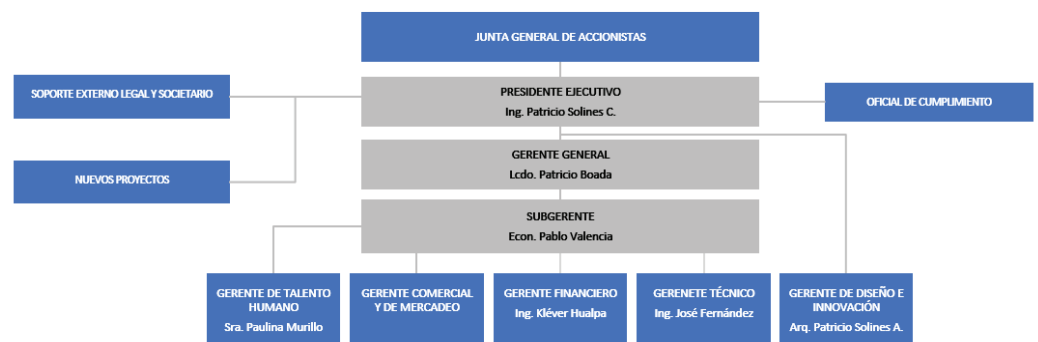
En cuanto a la referencia de empresas vinculadas, se detalla las compañías que presentan vinculación representativa en otras compañías, ya sea por accionariado o por administración. Las personas naturales que en definitiva conforman la compañía se muestran con amplia trayectoria empresarial, evidenciada a través de las numerosas compañías que administran y/o son dueñas.

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	VINCULADO	TIPO DE VINCULACIÓN	SITUACIÓN LEGAL
Handelsrc S.A.S	Solines Alencastro Antonio Daniel	Accionariado y Administración	Activa
Constru Hogar Tuhogar S.A.	Solines Alencastro Patricio Esteban	Accionariado y Administración	Activa
Corporación Pinnacle Ecuador CORPINNACLE S.A.	Solines Alencastro Patricio Esteban	Accionariado	Activa

Fuente: SCVS

El gobierno de la compañía lo ejerce la Junta General de Accionistas y la administración le corresponde al Presidente Ejecutivo y al Gerente General, quienes tienen la representación legal, jurídica y extrajudicial de la compañía. La Junta General está integrada por los accionistas de la compañía, es la suprema autoridad y en consecuencia las decisiones que ella adopte de conformidad con los estatutos y la ley obligan a todos los accionistas, no dispone de Directorio.

A la fecha, la compañía empleó a 85 empleados, de los cuales 55 se desempeñan en el área operativa y 30 son personal administrativo, en el corte de información anterior (noviembre 2022) mantenían 72 empleados en total. No se registran conflictos laborales de ningún tipo. Se mantiene en proceso la implementación de *Balanced Score Card* por departamento que permitirá identificar indicadores de los procesos realizados bajo la metodología de mejora de procesos "six sigma". La compañía espera tener este sistema implementado dentro del primer semestre de 2023. Además, la política de la empresa comprende la capacitación del personal de acuerdo con la necesidad que se va presentando cada año.



Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

La organización mantiene un nivel ejecutivo debidamente calificado, con experiencia en sus funciones y con las responsabilidades asignadas. La mayoría de los funcionarios vienen colaborando con la empresa desde hace algunos años, a quienes consideran pilar fundamental en el desarrollo de sus actividades por lo que la comunicación, compromiso y la responsabilidad de su capital humano es importante.

La compañía establece como parámetros de regulación e instructivos corporativos los siguientes elementos:

- Manual de Calidad: 100 manuales e instructivos.
- Manual de Funciones de todo el personal.
- Reglamento Interno de Trabajo.
- Reglamento Interno de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- Manual de Procesos: Explotado los procesos de la empresa al 100% bajo la metodología "six sigma".
- Código de Ética.

Además, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO cuenta con un Departamento de Control Interno, a cargo de un *controller*, que es el nexo entre el negocio y la cuenta de resultados. Este departamento contempla cuatro áreas de acción: procesos, estrategia, finanzas y operaciones.

Con la finalidad de mantener un adecuado manejo de la información la compañía dispone de diversos sistemas, siendo los principales: un Servidor HP DL380 G10 4114 32GB 8SFF con *Windows Server* 2016 R2 y un grupo de

computadoras Dell con Memoria RAM de 8GB y 16GB, para cada usuario, los cuales se conectan con el servidor central por medio de cuentas de *Active Directory*. Además de mantener un servidor con sistema de manejo de base de datos (DBMS) en *4th Dimension*. De igual forma, la empresa maneja como *softwares*: Microsoft Office, Microsoft Project, Autodesk Autocad, Autodesk Revit y Autodesk Architecture, *Engineering and Construction Collection*. Adicionalmente, la política de respaldo de información de la empresa establece que cada usuario de la empresa vele por la correcta conservación de la información, mediante respaldos respectivos, los cuales deberán realizarse tanto en carpetas departamentales como en carpetas personales dentro del servidor.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es una empresa comprometida con el medio ambiente y prácticas empresariales sostenibles en todos los niveles de la organización. La compañía considera que un comportamiento responsable incrementa los valores fundamentales y refuerza la promesa con las comunidades en las que opera.

Durante los años de actividad, el progreso de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha sido destacado y reconocido por numerosas asociaciones, firmas internacionales y publicaciones periodísticas especializadas. En 2022, la revista BR Magazine distinguió a la compañía como la primera promotora inmobiliaria en número de casas entregadas en la región sierra del Ecuador.

Es opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. que la compañía mantiene una adecuada estructura administrativa y gerencial, que se desarrolla a través de adecuados sistemas de administración y planificación que se han afirmado en el tiempo.

La compañía ha presentado certificados de cumplimiento de obligaciones con el Instituto de Seguridad Social, con el Servicio de Rentas Internas y un certificado del buró de crédito, evidenciando que se encuentra al día con las instituciones financieras, no registra demandas judiciales por deudas, no registra cartera castigada ni saldos vencidos, la compañía no mantiene operaciones como codeudor ni como garante de operaciones de terceros. Cabe mencionar que a la fecha mantiene procesos judiciales que no comprometerían la posición financiera de la compañía, evidenciando que bajo un orden de prelación la compañía no tiene compromisos pendientes que podrían afectar la prelación de los pagos del instrumento en caso de quiebra o liquidación.

Por otro lado, por el tipo de compañía y la localización de los proyectos se encuentra bajo la regulación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la ejecución de los diferentes proyectos inmobiliarios, lo que en ciertas ocasiones genera la demora o paralizaciones de los proyectos en ejecución.

NEGOCIO

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es una sociedad anónima que se dedica a la promoción, construcción y venta de proyectos inmobiliarios. La principal actividad es la construcción de viviendas, obras públicas o privadas, en general todo tipo de obras civiles. Cuenta con un departamento técnico altamente capacitado para desarrollar proyectos propios o ejecutar proyectos de terceros.

La compañía se ha enfocado en entregar casas bajo la modalidad VIP (Viviendas de Interés Público) y VIS (Viviendas de Interés Social), siendo uno de los principales protagonistas en el mercado de Quito, de tal forma que entre los principales logros de la compañía se pueden resaltar:

- Más de 2.800 casas de viviendas construidas.
- Más de 860 departamentos construidos.
- Construcción de redes de alcantarillado para aguas servidas.
- Construcción de redes de distribución de agua potable.
- Construcción de vías para condominios.
- Construcción de carreteras.
- Elaboración de reservorios para agua.
- Urbanización.

Durante su trayectoria CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha desarrollado diversos proyectos con diferentes alcances y en distintas zonas geográficas, siempre enfocados en su nicho de mercado objetivo, lo que demuestra su experiencia y recorrido.

NOMBRE DEL PROYECTO	MONTO (USD)	INMUEBLES	AÑO DE ENTREGA
Prados del Chamizal	8.730.900	123 casas 10 oficinas 13 locales	2020
Conjunto Victoria	8.420.000	158 casas/departamentos 20 oficinas locales	2018
Conjunto Portal del Chamizal	7.228.000	126 casas	2016
Conjunto Sinaí	3.860.000	59 casas 36 departamentos	2015
Guayanay 2	9.540.000	194 unidades de vivienda 20 locales comerciales	2014
Conjunto Girona	1.420.000	32 departamentos	2011
Bosques del Chamizal	4.450.000	86 unidades de vivienda	2011
Jardines del Chamizal	4.240.000	90 unidades de vivienda	2008
Guayanay 1	7.420.000	164 unidades de vivienda	2008
Casales Buenaventura	22.820.000	778 casas	2008
Plaza Arboleda	907.000	172 casas	2000
Altos de Guamaní	950.000	131 casas	2003
Nuestro Hogar	420.000	62 casas	2001
Balcones El Recreo	540.000	48 casas	2003
Casales Gabriela	12.635.000	463 departamentos	2003
Casales Alegría	2.282.500	43 casas	2002
Casales Córcega	500.000	14 casas	2000
Obra para las Fuerzas Aéreas (Salinas)	500.000	28 departamentos	1998
Torres Constelación	800.000	40 departamentos	1999
Mirador del Chamizal	6.649.050	95 casas	2022
Ávila de Carretas	3.975.440	56 departamentos	2022

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO vende la totalidad de las obras realizadas a clientes con familias o en pareja. La mayoría busca el financiamiento para adquirir los inmuebles a través de la banca local. La división de los dos segmentos responde a las siguientes características:

- **Cliente Familiar:** Familias con un promedio de dos hijos, mantienen trabajos estables con ingresos entre los USD 1.200 y USD 2.600 mensuales.
- **Clientes Parejas:** Parejas jóvenes con trabajos estables. Mantienen ingresos desde los USD 1.200 a USD 2.600.

Además de los proyectos previamente mencionados, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mantiene una lista de futuros proyectos que forman parte de su plan estratégico:

PROYECTO	MONTO (USD)	INMUEBLES	AÑO DE ENTREGA
Paseos del Chamizal	6.624.000	81 casas	2024
Balcones del Chamizal	12.874.200	258 departamentos	2024
Terrazas del Chamizal	12.579.000	210 departamentos	2024
Granada de Carretas	-	108 unidades	2024

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO cuenta con diversas políticas y procedimientos para asegurar el cumplimiento de objetivos y mantener una gestión adecuada de las operaciones y los riesgos internos.

- La política de cobro para proyectos propios establece un 5% de anticipo para reservar la unidad de vivienda y la diferencia contra entrega de la unidad de vivienda.
- La política de cobro para contratos de construcción a promotoras relacionadas establece el pago del 30% contra firma del contrato y 70% contra entrega, en función del avance de la obra.
- La política de pago establece un periodo de pago de 30 días.

- La política de endeudamiento en los proyectos desarrollados establece un financiamiento de 40% a través de instituciones financieras, 30% a través de aportes realizados por el constructor y el 30% restantes a través de preventas realizadas.
- La política de inversión busca invertir en terrenos para los futuros proyectos cuidando el riesgo, la ubicación y la creación de valor. Así también se busca invertir en tecnología constructiva para estar a la vanguardia.

En lo que respecta a la política que mantiene la empresa con sus proveedores, se maneja de acuerdo con negociaciones privadas, tomando en cuenta el alto poder de negociación de la compañía.

Además, el plan estratégico de la empresa para 2023 define varios objetivos concretos y medibles. Estos incluyen: posicionar el código de ética, realizar campañas ambientales y sociales, reducir reclamos posteriores a la entrega de viviendas, incrementar ventas por referidos, Incrementar el nivel de producción y ventas de los últimos años: de hasta 95 unidades anuales vendidas (reservadas) a 248, alcanzando una rentabilidad de al menos 7%, crecimiento en producción VIS y VIP, alcanzar una rentabilidad anual de la menos 25% antes de impuestos, entre otros.

RIESGO OPERATIVO

Para mitigar el riesgo operacional, el Emisor cuenta con pólizas de seguros de diversa índole que ofrecen cobertura sobre cualquier situación de riesgo operacional que se presente en el proceso de producción de la compañía. A febrero de 2023 todas se mantenían vigentes.

PÓLIZAS DE SEGURO (FEBRERO 2023)	ASEGURADORA	FECHA DE VENCIMIENTO
Fianza Legal	Seguros Confianza S.A.	14/05/2023
		06/04/2023
		06/04/2023
		07/04/2023
		09/04/2023
		12/04/2023
		25/04/2023
		19/05/2023
		20/05/2023
		29/05/2023
		23/06/2023
		24/06/2023
		29/06/2023
29/08/2023		
14/09/2023		
Fiel Cumplimiento de Contrato	Aseguradora del Sur S.A.	24/06/2023
Cumplimiento de Contrato	Seguros Latina S.A.	05/02/2025
Incendio	Seguros Equinoccial S.A.	30/09/2023
Incendio	Hispana de Seguros S.A.	23/09/2023

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

PRESENCIA BURSÁTIL

Hasta la fecha del presente informe CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mantiene vigente la Primera Emisión de Obligaciones. La presencia bursátil que ha mantenido la empresa se detalla a continuación:

PRESENCIA BURSÁTIL	AÑO	APROBACIÓN	MONTO (USD)	ESTADO
Primera Emisión de Obligaciones	2022	SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008871.	3.700.000	Vigente

Fuente: SCVS

La liquidez que han presentado los instrumentos que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha mantenido en circulación en el Mercado de Valores se detalla:

LIQUIDEZ INSTRUMENTOS	MONTO COLOCADO (USD)	NÚMERO DE TRANSACCIONES	DÍAS BURSÁTILES
Primera Emisión de Obligaciones	646.961	35	91

Fuente: SCVS

En función de lo antes mencionado, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., opina que se observa consistencia en la presencia bursátil.

INSTRUMENTO

Con fecha 31 de agosto de 2022, se reunió la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO en la que se aprobó la Primera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, por un monto de USD 3.700.000. Con fecha 19 de diciembre de 2022 la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la emisión y el contenido del prospecto con la Resolución SCVS-IRQ-DRMV-2022-00008871.

PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES						
	CLASES	MONTO (USD)	PLAZO (DÍAS)	TASA FIJA ANUAL	PAGO DE CAPITAL	PAGO DE INTERESES
Características	A B C D	3.700.000	720 390 390 540	8,00% 10,00% 10,00% 10,50%	Trimestral con año de gracia Al vencimiento Al vencimiento Trimestral	Trimestral
Saldo vigente	Clase A: USD 646.961					
Garantía general	De acuerdo con el Art.162 Ley de Mercado de Valores.					
Garantía específica	Hipoteca abierta en favor del Representante de Obligacionistas, constante sobre el siguiente Inmueble: LOTE número 8 producto de la subdivisión del Inmueble denominado Hacienda Tanlahua y sus anexos situados en la parroquia San Antonio de Pichincha, Cantón Quito, provincia de Pichincha, con número de predio 5792659. El valor en garantía es de USD 5 millones y este respalda 135% del total de la emisión.					
Destino de los recursos	Los fondos serán destinados en un 100% para capital de trabajo. Principalmente relacionados con la compraventa, construcción, promoción y comercialización de bienes inmuebles.					
Valor nominal	USD 1,00					
Tipo de emisión	Los valores se emitirán de manera desmaterializada mediante anotaciones en cuentas registradas.					
Base de cálculos de intereses	Base comercial 30/360: corresponde a años de 360 días. 12 meses y 30 días cada mes.					
Sistema de colocación	Se negociará de manera bursátil hasta por el monto indicado.					
Rescates anticipados	El emisor podrá rescatar anticipadamente las obligaciones de largo plazo en forma total, conforme a lo estipulado en el artículo 168 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero con Asamblea de Obligacionistas, o parcial a través de sorteos, a partir de la colocación de la emisión.					
<i>Underwriting</i>	La presente Emisión de Obligaciones contempla contrato de <i>underwriting</i> al Mejor Esfuerzo.					
Estructurador financiero	Mercapital Casa de Valores S.A.					
Agente colocador	Mercapital Casa de Valores S.A.					
Agente pagador	Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.					
Representante de obligacionistas	Avalconsulting Cía. Ltda.					
Resguardos	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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 de activos depurados sobre obligaciones en circulación, en una razón mayor o igual a 1,25. 					
Límite de endeudamiento	<ul style="list-style-type: none"> ■ El Emisor se compromete a mantener semestralmente un indicador de Pasivo Total / Patrimonio menor o igual a 3,15 veces a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores. Para la base de la verificación se tomarán los estados financieros semestrales correspondientes a junio treinta y diciembre treinta y uno de cada año. El seguimiento a los índices financieros iniciará el primer semestre calendario una vez los títulos estén en circulación.					
Compromisos Adicionales	<ul style="list-style-type: none"> ■ No repartir dividendos hasta que no se realice el aumento de capital, conforme aprobación de la Junta de Accionistas respectiva, por un monto de quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 500.000,00) durante la vigencia de la Primera Emisión Obligaciones de Largo Plazo. 					

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Las siguientes tablas contempla las colocaciones existentes a la fecha del presente informe y, para futuras colocaciones considera una colocación proporcional USD 1 millón en la Clase B, la Clase C y la Clase D:

AMORTIZACIÓN CLASE A	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)	PORCENTAJE DE PAGO DE CAPITAL
1	28/3/2023	183.655	-	3.673	3.673	183.655	0,00%
2	28/6/2023	183.655	-	3.673	3.673	183.655	0,00%
3	28/9/2023	183.655	-	3.673	3.673	183.655	0,00%
4	28/12/2023	183.655	-	3.673	3.673	183.655	0,00%
5	28/3/2024	183.655	45.914	3.673	49.587	137.741	25,00%
6	28/6/2024	137.741	45.914	2.755	48.669	91.828	25,00%
7	28/9/2024	91.828	45.914	1.837	47.750	45.914	25,00%
8	28/12/2024	45.914	45.914	918	46.832	-	25,00%

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

AMORTIZACIÓN CLASE A	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)	PORCENTAJE DE PAGO DE CAPITAL
1	28/3/2023	187.900	-	3.758	3.758	187.900	0,00%
2	28/6/2023	187.900	-	3.758	3.758	187.900	0,00%
3	28/9/2023	187.900	-	3.758	3.758	187.900	0,00%
4	28/12/2023	187.900	-	3.758	3.758	187.900	0,00%
5	28/3/2024	187.900	46.975	1.253	48.228	140.925	25,00%
6	28/6/2024	140.925	46.975	2.819	49.794	93.950	25,00%
7	28/9/2024	93.950	46.975	1.879	48.854	46.975	25,00%
8	28/12/2024	46.975	46.975	940	47.915	-	25,00%

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

AMORTIZACIÓN CLASE A	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)	PORCENTAJE DE PAGO DE CAPITAL
1	28/3/2024	200.000	200.000	16.000	216.000	-	100,00%
2	28/6/2024	75.406	75.406	6.032	81.438	-	100,00%

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

AMORTIZACIÓN CLASE B	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)	PORCENTAJE DE PAGO DE CAPITAL
1	10/10/2023	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
2	10/1/2024	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
3	10/4/2024	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
4	10/7/2024	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
5	10/10/2024	1.000.000	1.000.000	25.000	1.025.000	-	100,00%

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

AMORTIZACIÓN CLASE C	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)	PORCENTAJE DE PAGO DE CAPITAL
1	10/05/2024	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
2	10/8/2024	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
3	10/11/2024	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
4	10/2/2025	1.000.000	-	25.000	25.000	1.000.000	0,00%
5	10/10/5/2025	1.000.000	1.000.000	25.000	1.025.000	-	100,00%

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

AMORTIZACIÓN CLASE D	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL INICIAL (USD)	PAGO DE CAPITAL (USD)	PAGO INTERESES (USD)	PAGO TOTAL (USD)	SALDO DE CAPITAL (USD)	PORCENTAJE DE PAGO DE CAPITAL
1	1/10/2024	1.000.000	166.600	26.250	192.850	833.400	16,66%
2	1/1/2025	833.400	166.600	21.877	188.477	666.800	16,66%
3	1/4/2025	666.800	166.600	17.504	184.104	500.200	16,66%
4	1/7/2025	500.200	166.600	13.130	179.730	333.600	16,66%
5	1/10/2025	333.600	166.600	8.757	175.357	167.000	16,66%
6	1/1/2026	167.000	167.000	4.384	171.384	-	16,70%

Fuente: Prospecto de Oferta Pública

Mientras se encuentran en circulación las obligaciones, las personas jurídicas deberán mantener resguardos a la emisión, por lo que la Junta General de Accionistas resolvió:

GARANTÍAS Y RESGUARDOS	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
Los activos reales sobre los pasivos deberán permanecer en niveles de mayor o igual a uno (1).	El indicador, a febrero 2023, fue de 1,40.	CUMPLE

GARANTÍAS Y RESGUARDOS	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
entendiéndose como activos reales a aquellos activos que pueden ser liquidados y convertidos en efectivo. No repartir dividendos mientras existan obligaciones en mora	No hay obligaciones en mora.	CUMPLE
Mantener durante la vigencia de la emisión, la relación activos libres de gravamen sobre obligaciones en circulación igual o superior a 1,25 veces	Para febrero 2023, presentó una relación de activos depurados sobre obligaciones en circulación de 10,93 veces, cumpliendo así lo determinado en la normativa.	CUMPLE

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

LÍMITE DE ENDEUDAMIENTO	FUNDAMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO
El Emisor se compromete a mantener semestralmente un indicador de Pasivo Total sobre Patrimonio menor o igual a 3,15 veces a partir de la autorización de la oferta pública y hasta la redención total de los valores.	El indicador de Pasivo/Patrimonio al 31 de diciembre de 2022 fue de 1,82.	CUMPLE

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

ACTIVOS DEPURADOS

La presente Emisión de Obligaciones está respaldada por Garantía General, lo que conlleva a analizar la estructura de los activos de la compañía. Al 28 de febrero de 2023, la compañía posee un total de activos de USD 7,78 millones, siendo los activos depurados USD 4,88 millones, siendo la relación entre activos depurados y monto de obligaciones en circulación igual a 10,93 cumpliendo así lo determinado en la normativa.

Se entiende como activos depurados: "Al total de activos del emisor menos: 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; 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 derechos fiduciarios a cualquier título, en los cuales el patrimonio autónomo este compuesto por bienes gravados; cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social; 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".

ACTIVOS DEPURADOS (FEBRERO 2023)	MONTO (USD)
Activo Total	7.780.432
(-) Activos o impuestos diferidos	
(-) Activos gravados	2.895.704
Inventarios	
Maquinaria y equipos	
Terrenos	
(-) Activos en litigio	
(-) Monto de las impugnaciones tributarias	
(-) Derechos fiduciarios que garanticen obligaciones propias o de terceros	
(-) Cuentas y documentos por cobrar provenientes de la negociación y derechos fiduciarios compuestos de bienes gravados	
(-) Cuentas por cobrar con personas jurídicas relacionadas originadas por conceptos ajenos a su objeto social	
(-) Inversiones en acciones en compañías nacionales o extranjeras que no coticen en bolsa o mercados regulados y estén vinculados con el emisor	
Total Activos Depurados	4.884.728
Saldo de obligaciones en circulación	446.716
Cobertura Activos depurados / Obligaciones en circulación > a 1,25	10,93

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

Adicionalmente, se debe mencionar que, a febrero 2023, al analizar la posición relativa de la garantía frente a otras obligaciones del emisor, se evidencia que el total de activos depurados ofrece una cobertura de 0,94 veces sobre las demás obligaciones del Emisor.

Por otro lado, “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% el monto excedido”.

Una vez determinado lo expuesto en el párrafo anterior, se pudo evidenciar que el valor de la Primera Emisión de Obligaciones de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, así como de los valores que mantiene en circulación, representa 71,76% del 200% del patrimonio al 28 de febrero de de 2023 y 143,53% del patrimonio, cumpliendo de esta manera con lo expuesto anteriormente.

200% PATRIMONIO	MONTO (USD)
Patrimonio	2.401.449
200% Patrimonio	4.802.898
Saldo Titularización de Flujos en circulación	-
Saldo Emisión de Obligaciones en circulación	446.716
Saldo Disponible Emisión de Obligaciones	3.000.000
Total Emisiones	3.446.716
Total Emisiones/200% Patrimonio	71,76%

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A.

PERFIL FINANCIERO

ANÁLISIS FINANCIERO

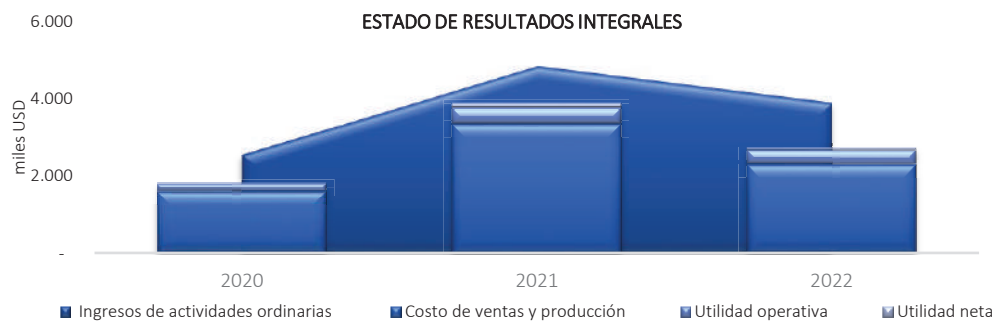
El presente análisis fue realizado con base a los Estados Financieros del año 2020 y 2021 auditados por ABALT Cía. Ltda. Estos informes de auditoría no presentaron salvedades en su opinión. Adicionalmente se utilizaron estados financieros internos con corte febrero y diciembre 2022 y febrero 2023.

EVOLUCIÓN DE INGRESOS Y COSTOS

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es una empresa dedicada a la compraventa, construcción, promoción y comercio de bienes inmuebles enfocado principalmente en la categoría de viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés público (VIP).

Las viviendas de interés social (VIS) son aquella que cumple con los estándares mínimos de calidad y cuyo valor no superara los 57,56 salarios básicos unificados. Por otra parte, las viviendas de interés público toman en cuenta inmuebles cuyo valor este comprendido entre los USD 75mil y USD 97,3 mil.

Los ingresos de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO fluctuaron entre 2020 y 2022 según el ciclo operativo del negocio y a los avances de cada uno de los proyectos que tienen en marcha. En 2020 el rubro contabilizó USD 2,55 millones para incrementar 89,41% a USD 4,83 millones en 2021. Específicamente, en 2021 esta recuperación fue debido a la reactivación paulatina que presentó el sector. Sin embargo, en 2022 los ingresos de la compañía cayeron 19,56% hasta totalizar USD 3,89 millones. Los ingresos de la compañía dependen estrictamente de la terminación y venta de los proyectos de construcción.



Para febrero de 2023, la compañía registró ventas por USD 469 mil, valor que evidencia una disminución de 28,16% frente al mismo periodo de 2022.

INGRESOS (USD)	FEBRERO 2022	2022	FEBRERO 2023
Casales Victoria	-	87.000	-
Mirador del Chamizal	-	-	-
Avila de Carretas	-	191.305	-
Prados del Chamizal	-	26.810	38.743
Proyecto Granada	256.009	2.558.964	265.923
Guayanay	595.651	57.750	-
Paseos del Chamizal	-	193.214	157.541
Proyecto Miravalle	-	36.269	7.500
Otros	-	55.624	-
Total	653.401	3.864.229	469.408

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los costos de ventas representan principalmente compras netas locales de materia prima de construcción y costos asociados con el personal que mantienen para el desarrollo de las obras. Estos responden al ciclo operativo de la empresa y a los distintos proyectos que desarrolla la compañía en cada año. La participación del costo sobre las ventas pasó de representar 62,44% en 2020 a 68,87% en 2021 y finalmente 58,76% en 2022. Coherente con el giro de negocio, el costo de ventas aumenta tanto en valor como participación en los años con mayores ventas y disminuye en los años con menores ventas. Sin embargo, cabe recalcar que en 2022 se mantuvo una participación del costo de ventas menor a la de 2021 a pesar de mantener ingresos superiores en USD 1,3 millones, evidenciando mayor eficiencia por parte de la empresa.

Para septiembre de 2022 el costo de ventas totalizó USD 1,76 millones, que representó el 60% de las ventas, inferior a la participación registrada durante septiembre 2021 cuando representó el 87% de las ventas.

COSTO DE VENTAS POR PROYECTOS (USD)	FEBRERO 2022	2022	FEBRERO 2023
Victoria	11.702	91.276	1.587
Prados del Chamizal	(239)	35.826	7.834
Proyecto Mirador	139.199	424.559	15.457
Carretas	21.242	137.837	6.590
Granada	333.685	354.370	-
Granada	60.732	887.475	120.160
Paseos del Chamizal	4.123	176.239	75.324
Proyectos anteriores	3.849	147.230	19.642
Miravalle	-	33.398	5.622
Total	3574.296	2.288.215	252.219

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Los principales insumos que se utilizan en el proceso productivo son hormigón, hierro, cerámicas, entre otros materiales de construcción.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO es una empresa que se caracteriza por la generación de resultados consistentemente positivos. La fluctuación del margen bruto se debe directamente al ciclo operativo, así como a fluctuaciones en los costos del proceso productivo, principalmente, el costo de la materia prima. Esto generó una tendencia creciente en la utilidad bruta. En términos monetarios la utilidad bruta pasó de USD 959 mil (37,56% de las ventas) en 2020 a USD 1,5 millones (31,13% de las ventas) en 2021. El aumento en valor monetario se debe principalmente al aumento de ventas, que fue mayor al aumento en los costos. Por último, en 2022 el margen bruto creció 6,57% y totalizó USD 1,6 millones (41,24% de las ventas). En este último año, el margen bruto tomó la participación sobre ventas más alta en el periodo, que es causada por la disminución en costos, que fue en mayor medida a la disminución de ventas.

Entre febrero de 2023 y febrero de 2022, la utilidad bruta aumentó 174,56%. De esta manera, alcanzó USD 217 mil, equivalente al 46,27% de las ventas, siguiendo la misma línea de costos de venta más bajos que los del año anterior.

GESTIÓN OPERATIVA: GASTOS Y RESULTADOS

La estructura de gastos operativos mostró un comportamiento creciente durante el periodo analizado, acorde al volumen de negocios registrado y al personal requerido para los distintos proyectos realizados. Los principales gastos operativos de la compañía fueron por concepto de sueldos, salarios, beneficios sociales, honorarios e impuestos y contribuciones. Estos rubros crecieron 41,69% en 2021 y causaron que los gastos operativos pasen de USD 755 mil a USD 1,07 millones. Sin embargo, la participación de este rubro sobre los ingresos disminuyó entre 2020 y 2021 y pasó de representar 29,59% a 22,13% respondiendo al incremento de los ingresos y a eficiencias implementadas por la compañía. En 2022 se aprecia un nuevo incremento en valor de los gastos, totalizando USD 1,23 millones. En ese año, los gastos representaron 31,56% de las ventas, siendo la participación más alta del periodo analizado.

Para febrero de 2023 los gastos operativos alcanzaron un monto de USD 260 mil, que supone un incremento de 5,89% con respecto a febrero de 2023. Su peso relativo sobre las ventas aumentó de 37,52% en febrero de 2022 a 55,30% en el mismo mes de este año. Este incremento en el estudio interanual reflejó mayores gastos por concepto impuestos municipales y trámites legales y judiciales.

En respuesta al comportamiento de la utilidad bruta y la estructura de gastos, la utilidad operativa pasó de USD 204 mil en 2020 a USD 435 mil en 2021. En términos anuales, se evidenció un alza de 8,99% en los resultados operativos al término de 2021, coherente con la mayor actividad registrada durante ese año por la recuperación luego de la pandemia. Contrariamente, en 2022 se evidenció una disminución de 13,42% en el margen operativo. A pesar de esta disminución monetaria, es importante mencionar que la utilidad operativa de 2022 es la más alta en cuanto a participación sobre las ventas, llegando a 9,68%

Durante el periodo interanual se evidenció un incremento operativo al pasar de -USD 166 mil a -USD 42 mil. En general, la evolución de los resultados operativos evidencia que la compañía es capaz de generar y retener ingresos suficientes mediante las actividades ordinarias de negocio. Los resultados son producto directo de los proyectos que se desarrollan durante cada año y al avance de obra de cada uno de ellos, generando ciclos de mayores ingresos.

Por su parte, el EBITDA fluctuó durante el periodo analizado en función de la variación en la utilidad operativa y de la depreciación y amortización registrada producto de la inversión en activos fijos. Al cierre de 2020 el EBITDA alcanzó un monto USD 256 mil. Al 31 de diciembre de 2021 el EBITDA ascendió a USD 463 mil respondiendo al alza en el nivel de ingresos y de la utilidad operativa, evidenciando la capacidad de la compañía de generar recursos a partir de las operaciones ordinarias, aún en escenarios menos favorables del entorno. En el año 2022 el EBITDA disminuye y totaliza USD 405 mil. Esta generación de EBITDA permitió tener una cobertura sobre los gastos financieros de 1,47 veces sobre los gastos financieros en 2022 y años de pago de 4,75, el menor tiempo del periodo.

Debido a los resultados negativos en el periodo interanual, el EBITDA de febrero 2022 y febrero 2023 también se mantiene negativo, presentando índices menores a 0 en la cobertura sobre gastos financieros.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO ha fondeado parte de las operaciones mediante recursos de entidades financieras. Por lo tanto, los gastos financieros dependen de los préstamos bancarios adquiridos localmente, concentrados principalmente en el largo plazo. De esta manera el gasto financiero presentó un comportamiento creciente entre 2020 y 2022, pasando de USD 174 mil en 2020 (6,81% sobre las ventas) a USD 275 mil en 2022 (7,08% de las ventas). Este incremento responde a mayor deuda con entidades financieras.

Al término de 2020, la utilidad neta alcanzó un monto de USD 1,5 mil. Durante 2021 y fruto de un mayor margen bruto por el incremento de los ingresos, la utilidad neta fue favorecida, alcanzando USD 94,6 mil y representando el 1,96% de los ingresos. Coherente con el comportamiento de demás resultados mencionados anteriormente, la utilidad neta cae 35,87% en 2022 y totalizó USD 60,6 mil. Este comportamiento es diferente en el periodo interanual, donde tanto en febrero de 2022 y febrero de 2023 la

utilidad neta mantuvo valores negativos que vienen de un margen bruto que no es lo suficientemente alto como para cubrir los gastos operativos y financieros mantenidos en los primeros dos meses del año.

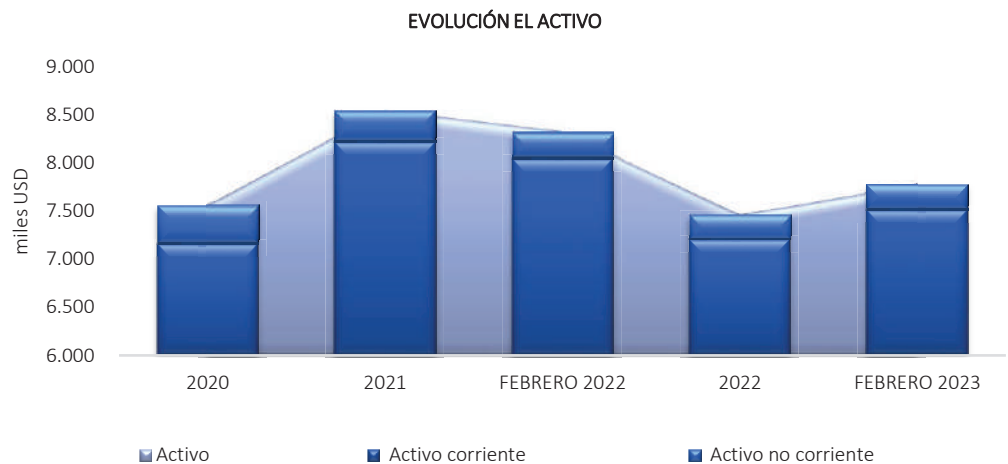
La compañía generó retornos sobre el patrimonio favorables para los inversionistas entre 2020 y 2022. En 2020 el ROE alcanzó 0,06%, mismo que para 2021 incrementó a 3,64% lo que evidencia que la compañía utiliza eficientemente los recursos para el crecimiento y la generación de utilidades. La baja de ingresos en 2022 y la menor utilidad neta causaron que el retorno sobre el patrimonio disminuya a 2,29%. La compañía generó resultados positivos durante todos los años analizados, aún en escenarios menos favorables del entorno. De igual manera, el ROA de la empresa pasó de 0,02% en 2020 a 1,11% en 2021 y 0,81% en 2022. Ambos índices se mantienen en valores negativos a febrero de 2023 a causa de los resultados negativos mencionados anteriormente.

CALIDAD DE ACTIVOS

En cuanto a los activos, la compañía presentó una tendencia fluctuante en el periodo. El activo pasó de USD 7,6 millones en 2020 a USD 8,6 millones en 2021 a causa de crecimientos en cuentas por cobrar e inventarios. Este comportamiento se dio en respuesta principalmente a un alza de USD 2,29 millones en la cuenta de inventarios correspondiente en parte a la adquisición de un terreno. Sin embargo, en 2022 el activo disminuyó 12,68% y totalizó USD 7,5 millones. Esta baja viene por menores valores mantenidos en las cuentas por cobrar relacionadas. A febrero de 2023, el activo total suma USD 7,8 millones.

Del total de activos, en promedio 95,8% se concentró en la porción corriente. Dado el giro de negocio de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO los activos más representativos fueron las cuentas por cobrar relacionadas, los inventarios y la propiedad, planta y equipo. Estas 3 cuentas totalizan 91,25% de todos los activos mantenidos en 2022 y 92,79% en febrero de 2023 (tomando en cuenta la depreciación acumulada). Los activos corrientes representan 96,62% de los activos totales a febrero de 2023.

CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mantuvo un índice de liquidez superior a la unidad durante todo el periodo analizado, favorecido por las cuentas por cobrar a relacionadas, correspondientes a cuentas por cobrar a las promotoras por los avances de obra realizados. El índice de liquidez alcanzó un valor de 2,17 al término de 2022. Este índice se ubica en 1,80 a febrero de 2023. Si no se toma en cuenta los inventarios que la compañía mantiene, la prueba ácida también se mantiene por encima de la unidad, con valores de 1,14 en 2022 y 0,96 en febrero 2023.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2020-2021 y Preliminares 2022

Las cuentas por cobrar se concentran en un 99% en clientes relacionados, dado el giro de negocio de la compañía se facturan los avances de obra a las empresas promotoras, valores que se van cancelando de acuerdo con la entrega de los inmuebles a los clientes. Para diciembre de 2022 se contabilizó USD 3,12 millones en cuentas por cobrar a relacionadas. Este valor es el más bajo del periodo, siendo 31,48% menos que lo mantenido en 2021.

CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS (USD)	FEBRERO 2022	2022	FEBRERO 2023
Patricio Solines	701.460,30	815.866,39	833.678,85
Ps Proyecto Tirrena	5.000,00	-	-
Ps Buenaventura	5.646,90	-	-
Ps Aporte Valdivieso & Solines	7.350,11	-	-
Ps Valdiviedo & Solines Daniela	9.611,00	-	-
Proyecto Miravalle	606,90	-	-
Ps Guadalupe de Solines	562.689,91	706.410,52	737.136,78
Préstamos Renato Solines	5.702,25	5.702,25	5.702,25
Ps San Vicente	150,00	-	-
Ps Fabian Flores	37.919,37	26.282,52	26.282,50
Ps Chitua	6.108,80	-	-
Sociedad Civil Prados del Chamizal	1.928.675,28	201.163,56	183.563,50
ConstruHogar Tuhogar S.A.	438.975,05	1.335.736,26	1.644.195,81
Ps Tanlahua	-	13.678,32	13.678,32
Brigitte Ripalda	-	15.000,00	18.138,00
Total	3.3.709.895,87	3.119.839,82	3.462.376,01

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Para febrero de 2023, las cuentas por cobrar relacionadas alcanzaron los USD 3,46 millones, y representaron el 44,50% del activo total. A febrero 2023 la mayor proporción de la cartera relacionada corresponde a Construhogar Tuhogar S.A encargada de los proyectos Ávila y Granada que se encuentran en ejecución.

Por su parte, la compañía registra montos menores por concepto de cuentas por cobrar comerciales. Los días promedio de recuperación de cartera fluctuaron entre 15 y 1, sin ser un componente determinante en la estructura de balance de la compañía por el giro de negocio que manejan. Cabe recalcar que, tanto las cuentas por cobrar comerciales como las relacionadas se mantienen vigentes en su totalidad, con un plazo de más de 180 días.

Asimismo, CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mantiene inventarios compuestos principalmente por inmuebles terminados, bodegas de proyectos y terrenos. Para febrero de 2023, los inventarios ascendieron a un monto de USD 3,49 millones, con un incremento de 4,75% frente a febrero de 2022, y de 1,76% con respecto a diciembre de 2022. Este rubro representa 44,92% del total de activos para febrero de 2023, convirtiéndolo en el activo más representativo. Se ha mantenido creciente durante todo el periodo.

Por otro lado, debido al giro de negocio del sector de construcción, la compañía requiere de propiedades y equipos de alto costo para la operación. Este rubro mantuvo un comportamiento creciente sostenido y, hasta febrero de 2023, representó 11,16% del activo total. Entre 2020 y 2022 se registró un crecimiento de 2,71% en promedio en la propiedad, planta y equipo. El activo fijo más representativo de esta cuenta es el equipo y maquinaria de construcción, seguido por encofrados nacionales, encofrados Bagant y vehículos.

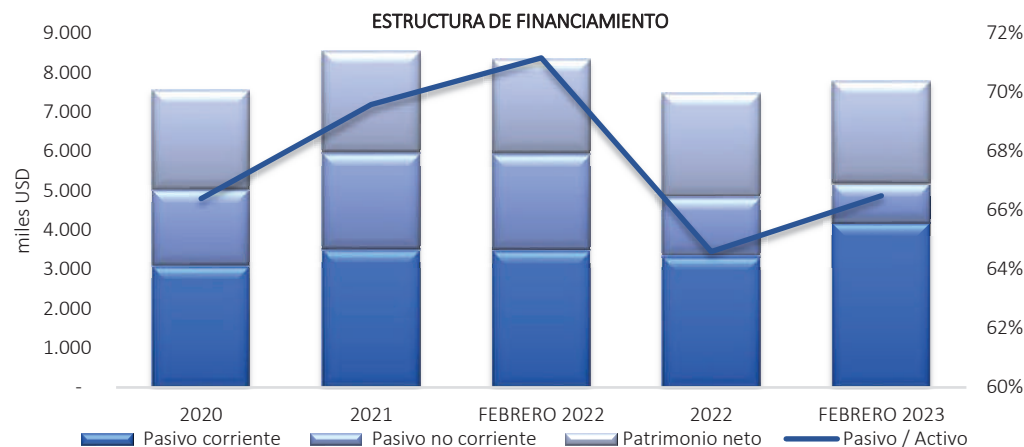
ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

El análisis de la estructura de financiamiento evidencia que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO financia las operaciones en su mayoría con obligaciones con entidades financieras y cuentas por pagar a proveedores relacionados. De hecho, el activo financiado por el pasivo fue de 64,6% en 2022 y de 66,49% a febrero de 2023. Estos porcentajes se mantuvieron estables durante el periodo analizado.

Para 2020 el pasivo total contabilizó USD 5,02 millones, creciendo en 18,5% en 2021 debido a un incremento en las cuentas por pagar relacionadas de corto y mayores saldos por pagar con entidades financieras. Para 2022, el pasivo total disminuyó 18,93% y totalizó USD 4,82 millones. Este comportamiento vino por menores saldos con entidades financieras a largo plazo y una ligera disminución en las cuentas por pagar a relacionadas. A febrero de 2023, el pasivo suma USD 5,17 millones.

Durante el periodo analizado, los pasivos se concentraron en el corto plazo (en promedio, 63,06%); no obstante, esta participación aumentó de 61,35% en 2020 a 68,92% en 2022 y 80,77% en febrero 2023, debido fundamentalmente a la concentración de la deuda bancaria en el corto plazo. Las cuentas más

representativas del pasivo son la deuda con entidades financieras y las cuentas por pagar a relacionadas. En sus dos porciones, estas dos cuentas suman 75,38% del pasivo.



Fuente: Estados Financieros Auditados 2020-2021 y Preliminares 2022

Una fuente de financiamiento representativa fueron las cuentas por pagar a relacionadas. Para el cierre de 2020 totalizó USD 1,33 millones, cifra que pasó a USD 1,8 millones, denotando un crecimiento de 34,75% en 2021. En 2022 decreció 8,68% y llegó a USD 1,64 millones. A febrero de 2023 se mantiene el decrecimiento y totaliza USD 1,59 millones. El total de esta cuenta corresponde a la compañía Jardines del Chamizal Jardichami Cía Ltda. Según la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, esta empresa se encuentra en disolución y liquidación.

Por otro lado, las cuentas por pagar a proveedores tuvieron una tendencia decreciente entre 2020 y 2022. Estas pasaron de un total de USD 394,14 mil y de representar 7,83% de los pasivos en 2020 a USD 181,61 mil y representar 3,77% de los pasivos en 2022. Estos rubros están compuestos por cuentas por pagar a proveedores y a subcontratistas. Cabe mencionar que CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO mantiene diversificados sus proveedores mitigando adecuadamente riesgos de precio o concentración. Los días de pago de la compañía disminuyeron y pasaron de 89 días en 2020 a 29 días en 2022.

Los valores de deuda neta, es decir, los valores de la deuda con costo a los que se resta el efectivo y equivalentes de efectivo presentaron una tendencia fluctuante en el periodo, impulsados por la adquisición de deuda con entidades financieras y con el Mercado de Valores recientemente. En 2020 la deuda neta alcanzó USD 2,11 millones, USD 2,73 millones en 2021 y USD 1,92 millones en 2022. La deuda financiera sobre el pasivo total se ha mantenido en promedio en 44% en el periodo bajo análisis, llegando a su valor más alto con 47% en 2021 y al más bajo de 41% en 2022.

DEUDA NETA (MILES USD)	2020	2021	2022	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL	REAL	REAL	INTERANUAL	INTERANUAL
Obligaciones con entidades financieras CP	880	1.040	1.277	954	1.622
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	-	420
Préstamos con terceros CP	-	-	-	-	-
Obligaciones con entidades financieras LP	1.293	1.735	520	1.735	183
Obligaciones emitidas LP	-	-	184	-	-
Préstamos con terceros LP	-	-	-	-	-
Subtotal deuda	2.173	2.775	1.980	2.688	2.224
Efectivo y equivalentes al efectivo	68	41	58	569	4
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-
Inversiones temporales CP	-	-	-	-	-
Deuda neta	2.105	2.734	1.922	2.119	2.220

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las obligaciones con entidades financieras a corto plazo han sido crecientes durante todo el periodo, respondiendo a una necesidad operativa de fondos también creciente. Históricamente la mayor porción de la deuda se ha mantenido en el largo plazo, excepto en el año 2022 donde se aprecia una reestructuración de la deuda hacia el corto plazo. A diciembre 2022, la porción corriente representaba más de 70% de la deuda contraída con bancos. En concreto, la deuda bancaria a corto plazo pasó de USD 880,40 mil a USD 1,64 millones en 2022 y USD 1,62 millones a febrero de 2023. En promedio, la porción corriente de la deuda con entidades financieras creció 22,65%, siendo febrero de 2023 el periodo con mayor crecimiento (27,07% frente a

diciembre 2022). Por otro lado, la deuda con entidades financieras a largo plazo creció entre 2020 y 2021 un 34,20%, pero disminuyó 70,02% en 2022 hacia el menor valor del periodo analizado con un total de USD 519,94 mil. El año 2020 es el único año donde la deuda total con entidades financieras disminuye comparado con los años anteriores.

Los recursos propios de la empresa contribuyeron con el financiamiento del 33,14% de los activos en el periodo comprendido entre 2020 y 2022. El patrimonio ha mantenido una tendencia creciente en el periodo analizado. Al término de 2022 el patrimonio aumento en 1,60% contabilizando USD 2,64. A febrero de 2023 se registra una leve caída en el valor del patrimonio de 1,36%, que viene por las pérdidas registradas en dicho periodo. Cabe mencionar que a lo largo del periodo analizado no han existido aumentos del capital suscrito manteniéndose constantemente en USD 60 mil, sin embargo, debido a la decisión de incursionar en el Mercado de Valores la Junta de Accionistas se comprometió a aumentar el capital social en USD 500 mil.

Con lo mencionado, el apalancamiento de la compañía se ha mantenido fluctuante, de acuerdo con los cambios en deuda neta y el aumento de patrimonio. En 2020 la empresa mantenía un índice de apalancamiento de 1,98, cifra que subió a 2,29 en 2021 y finalmente disminuyó a 1,82 en 2022. A febrero de 2023 el apalancamiento de la compañía es de 1,98, coherente con el aumento de pasivos en el periodo.

PERFIL PROYECTADO

PROYECCIONES DEL EMISOR

En la estructuración original, el emisor realizó proyecciones de resultados y del Estado de Flujos de Efectivo, aspectos trascendentales para analizar la capacidad de pagos de la emisión.

PROYECCIONES DE RESULTADOS 2022	ORIGINALES	PRELIMINARES
	(MILES USD)	
Ventas netas	5.014	3.889
Costo de ventas	3.222	2.285
Utilidad bruta	1.792	1.603
Gastos operativos	1.406	1.227
Utilidad operativa	386	376
Gastos financieros	254	275
Ingresos (gastos no operacionales)	-	-
Utilidad antes de impuestos	132	101
Utilidad neta	84	61

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Las ventas mantuvieron un cumplimiento de 77,56% de lo presupuestado para el cierre de 2022. En lo que respecta al costo de ventas, la proyección original supuso una relación de 64% respecto de las ventas. Sin embargo, el costo de ventas real de la empresa en 2022 fue de 59%. Se debe considerar que los gastos operativos proyectados (28% sobre las ventas) representaron en realidad 32%, mayor que de la proyección. Lo mencionado repercutió la utilidad operativa en cuanto a su cumplimiento con un porcentaje de cumplimiento del 89,45%, alcanzando un valor menor a lo proyectado. Los gastos financieros han sido mayores a lo proyectado, con un excedente de aproximadamente USD 21 mil. La empresa mantiene una estrategia de expansión e incremento en niveles de inventarios, por lo que ha necesitado más fondos de lo originalmente planeado. Finalmente, debido a las variaciones principalmente del incremento en el costo de ventas, gastos financieros y gastos operativos, los resultados del ejercicio presentaron un alcance menor a lo proyectado originalmente. La utilidad antes de impuestos cumple en 76,52% lo proyectado, cifra que pasa a 72,62% de cumplimiento en la utilidad neta.

PROYECCIONES DE FLUJOS 2022	ORIGINALES	PRELIMINARES
	(MILES USD)	
Flujo de Actividades de Operación	-694	-828
Flujo de Actividades de Inversión	25	3
Flujo de Actividades de Financiamiento	532	814
Flujo de Efectivo neto	178	24

Fuente: CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Es posible apreciar que para 2022 las proyecciones originales estuvieron sobreestimadas respecto del dato real en lo que respecta a la generación de efectivo a nivel operativo, siendo inferior el flujo de actividades de operación. En cuanto al flujo de inversión, la realidad demuestra que la compañía mantuvo inversiones en

propiedad, planta y equipo ligeramente menores a lo proyectado. Como se mencionó en párrafos anteriores, durante la compañía adquirió nueva deuda con las diferentes entidades financieras que dentro de la proyección original no estaban consideradas, lo que contrasta el flujo de actividades de financiamiento.

PROYECCIONES GLOBALRATINGS

El análisis contempla de forma primordial las premisas de la proyección de situación financiera de la empresa basadas en los resultados reales de la compañía en un horizonte de tres años. En el caso puntual de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO la realidad a la fecha del presente informe está condicionada por un ambiente inflacionario mundial y por los efectos derivados de afectaciones económicas por el incremento del índice delictivo en varias provincias del país, así como también por la inestabilidad política y su efecto sobre el sector de la construcción e inmobiliaria.

Las proyecciones elaboradas por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. parten de las proyecciones realizadas por CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, para analizar la capacidad de reacción de la compañía en situaciones adversas y la necesidad de financiamiento para sostener las actividades de operación y de inversión.

Para estresar este escenario GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. redujo las estimaciones de ventas de la compañía, considerando posibles disrupciones en las cadenas de suministros. Por tal motivo, en base al comportamiento registrado hasta febrero de 2023, las proyecciones de ventas consideran un incremento de 24% al término de 2023, coherente con los proyectos vigentes y futuros que mantiene CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO en su plan estratégico. Para 2024 y 2025 los ingresos se estabilizarían con un crecimiento en torno a 7%.

La participación del costo de ventas presentó históricamente un comportamiento variado, asociado con el ciclo operativo de la empresa. Para periodos posteriores se estimaron proyectos futuros que desarrollará la compañía. Por lo tanto, entre 2023 y 2025 se proyectó una participación promedio del costo de ventas de 68,7% de las ventas, lo que supone un margen bruto estable y coherente al comportamiento del histórico registrado.

Los gastos operativos fluctuarán de acuerdo con el comportamiento de las ventas y se espera que crezcan 3% en 2023 y 2% en años siguientes. Los gastos financieros responderán a la adquisición de deuda bancaria y el monto que se coloque de la emisión de obligaciones en el mercado de valores.

Estos resultados permitirían a CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO a alcanzar una utilidad operativa positiva, aunque menor a la de 2022 en 2023 y 2024. Después de gastos financieros, participación a trabajadores e impuesto a la renta, la utilidad neta se mantendría positiva en todos los años proyectados. Caería a un valor cercano a USD 41 mil en 2023, a USD 36 mil en 2024 y finalmente un crecimiento hacia USD 111 mil en 2025. La caída en utilidad neta de 2023 y 2024 es principalmente por mayores gastos financieros conforme se colocaría el capital restante de la Primera Emisión de Obligaciones y de nueva deuda con entidades financieras.

La cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros se prevé que se mantendrá en niveles mayores a 1,3 durante el periodo proyectado, y que fluctuará en función de la adquisición de deuda con costo, que derivará en mayores o menores gastos financieros. Los años de pago con EBITDA serían decrecientes, de 9,08 años en 2023 hasta alcanzar un valor de 5,61 años en 2025.

En cuanto al Estado de Situación Financiera, se estima que la cartera se mantendrá estable considerando la calidad y antigüedad de las cuentas por cobrar registradas hasta febrero de 2023, que se concentran en las compañías relacionadas. En el caso de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se trata con empresas promotoras de los proyectos realizados. Se consideran 280 días de cobro a relacionadas en 2023, 260 días en 2024 y finalmente 240 días en 2025.

El inventario se compone principalmente de terrenos, obras terminadas y en proceso; se proyecta crecimientos constantes de este rubro en línea con los proyectos vigentes y planificados para próximos periodos. Los días de inventario alcanzarían 400 días en 2023 y 3910 días en 2024 y 2025.

Las proyecciones contemplan una inversión importante en activos fijos entre 2023 y 2025, acorde al comportamiento registrado durante los últimos años para expandir la capacidad productiva de la compañía. A partir de 2024, la propiedad, planta y equipo de la compañía tendría un valor que supera USD 1 millón, con crecimientos de 13% en 2023, 7% en 2024 y 6% en 2025. Cualquier inversión adicional a la contemplada en las proyecciones, ya sea en activos fijos o en compañías, requeriría de una fuente de financiamiento adicional, lo que podría impulsar al alza los niveles de endeudamiento, por encima de los proyectados

El porcentaje de activos financiados mediante pasivos se proyecta estable para 2022 en línea con el comportamiento histórico. Debido al giro de negocio CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO se ha financiado principalmente con entidades financieras para la elaboración de proyectos. Las proyecciones consideran que el pasivo financiará siempre la mayor proporción del activo. En 2023 y 2024 la deuda con entidades financieras estaría concentrada en el corto plazo, situación que cambiaría en 2025. Así mismo, las obligaciones con el Mercado de Valores estarían fuertemente concentradas en el corto plazo, lo que causaría cierta presión sobre los flujos de la compañía. La deuda neta sería creciente en 2023 y 2024, aunque en 2025 disminuiría hacia los mismos niveles proyectados de 2023. Los valores proyectados son mayores a los de 2022, pero menores a lo mantenido en 2021.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas se mantendrían crecientes en el periodo proyectado, hasta alcanzar poco más de los USD 2 millones en 2025. Se proyectaron 200 días de pago a relacionadas para todo el periodo.

Por otra parte, se proyecta un crecimiento constante en el patrimonio total dentro del periodo 2023-2025 beneficiado principalmente por el incremento de las ganancias acumuladas en cada año ya que no se está contemplando pago de dividendos. El capital suscrito y pagado se proyecta creciente, considerando el incremento de capital social a USD 500.000 como uno de los compromisos del Emisor.

Se proyecta un retorno sobre el patrimonio esperado promedio de 17% entre 2022 y 2027. Sin embargo, el indicador puede variar según el desempeño en los proyectos debido a que el patrimonio se compone principalmente a las ganancias acumuladas.

El apalancamiento de la compañía se mostraría estable en torno a 2,18 en el periodo proyectado, en función del crecimiento del patrimonio y del pasivo.

CATEGORÍA DE CALIFICACIÓN

AAA (-)

Corresponde a los valores cuyos emisores y garantes tienen excelente capacidad de pago del capital e intereses, en los términos y plazos pactados, la cual se estima no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor y su garante, en el sector al que pertenece y a la economía en general.

El signo más (+) indicará que la calificación podrá subir hacia su inmediato superior, mientras que el signo menos (-) advertirá descenso en la categoría inmediata inferior.

Conforme el Artículo 3, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la calificación de un instrumento o de un emisor no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo, ni la estabilidad de su precio sino una evaluación sobre el riesgo involucrado en éste. Es por lo tanto evidente que la calificación de riesgos es una opinión sobre la solvencia del emisor para cumplir oportunamente con el pago de capital, de intereses y demás compromisos adquiridos por la empresa de acuerdo con los términos y condiciones del Prospecto de Oferta Pública, del respectivo Escritura Pública de Emisión y de más documentos habilitantes.

El Informe de Calificación de Riesgos de la Primera Emisión de Obligaciones de CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO. ha sido realizado con base en la información entregada por la empresa y a partir de la información pública disponible.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**HERNAN ENRIQUE
LOPEZ AGUIRRE**

Ing. Hernán Enrique López Aguirre MSc.
Presidente Ejecutivo

ANEXOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA (MILES USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL	REAL	PRELIMINAR	PROYECTADO	PROYECTADO	PROYECTADO	INTERANUAL	INTERANUAL
ACTIVO	7.561	8.551	7.466	8.486	8.696	8.965	8.329	7.780
Activo corriente	7.161	8.223	7.206	8.143	8.314	8.550	8.044	7.518
Efectivo y equivalentes al efectivo	68	41	58	81	99	93	569	4
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP - VIGENTE	103	84	7	13	14	15	11	6
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados CP	4.136	4.553	3.120	3.750	3.726	3.680	3.710	3.462
(-) Deterioro del valor de cuentas por cobrar	(24)	(24)	-	(2)	(2)	(2)	(24)	-
Inventarios	1.049	3.336	3.434	3.681	3.840	4.109	3.336	3.495
Activos por impuestos corrientes	64	219	260	286	300	315	283	225
Otros activos corrientes	1.766	13	327	333	337	340	159	325
Activo no corriente	400	328	260	342	382	415	285	263
Propiedades, planta y equipo	832	836	855	966	1.034	1.096	847	868
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(475)	(537)	(595)	(624)	(652)	(681)	(569)	(606)
Derechos de uso	43	22	-	-	-	-	-	-
Otros activos no corrientes	-	7	-	-	-	-	7	-
PASIVO	5.021	5.950	4.823	5.802	5.976	6.134	5.927	5.174
Pasivo corriente	3.080	3.504	3.324	4.853	5.001	3.720	3.475	4.178
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	393	353	182	368	394	421	438	307
Cuentas y documentos por pagar relacionadas CP	1.334	1.797	1.641	1.840	1.969	2.107	1.789	1.594
Provisiones por beneficios a empleados CP	126	110	92	92	92	92	81	146
Pasivo por impuestos corrientes	71	93	31	31	31	31	84	25
Obligaciones con entidades financieras CP	880	1.040	1.277	773	747	800	954	1.622
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	1.647	1.666	167	-	420
Otros pasivos corrientes	276	111	102	102	102	102	130	65
Pasivo no corriente	1.940	2.445	1.499	949	975	2.414	2.452	995
Obligaciones con entidades financieras LP	1.293	1.735	520	147	-	1.600	1.735	183
Obligaciones emitidas LP	-	-	184	-	167	-	-	-
Cuentas y documentos por pagar relacionadas LP	488	478	494	494	494	494	477	501
Provisiones por beneficios a empleados LP	160	233	302	308	314	321	241	312
Otros pasivos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-
PATRIMONIO NETO	2.541	2.601	2.643	2.684	2.720	2.831	2.401	2.607
Capital suscrito o asignado	60	60	60	60	500	500	60	60
Reserva legal	-	-	-	6	10	14	-	-
Reserva facultativa y estatutaria	51	51	51	51	51	51	51	51
Ganancias o pérdidas acumuladas	-	-	603	218	255	287	622	704
Ganancia o pérdida neta del período	1	95	61	41	36	111	(200)	(76)
Otras cuentas patrimoniales	2.428	2.396	1.868	2.308	1.868	1.868	1.868	1.868

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES (MILES USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL	REAL	PRELIMINAR	PROYECTADO	PROYECTADO	PROYECTADO	INTERANUAL	INTERANUAL
Ingresos de actividades ordinarias	2.552	4.834	3.889	4.822	5.159	5.520	653	469
Costo de ventas y producción	1.594	3.329	2.285	3.313	3.544	3.793	574	252
Margen bruto	959	1.505	1.603	1.509	1.615	1.728	79	217
(-) Gastos de administración	(755)	(1.070)	(1.227)	(1.264)	(1.289)	(1.315)	(245)	(260)
Utilidad operativa	204	435	376	245	326	413	(166)	(42)
(-) Gastos financieros	(174)	(269)	(275)	(181)	(270)	(239)	(34)	(34)
Utilidad antes de participación e impuestos	30	166	101	64	56	174	(200)	(76)
(-) Participación trabajadores	(4)	(25)	(15)	(10)	(8)	(26)	-	-
Utilidad antes de impuestos	25	141	86	55	48	148	(200)	(76)
(-) Gasto por impuesto a la renta	(24)	(46)	(25)	(14)	(12)	(37)	-	-
Utilidad neta	1	95	61	41	36	111	(200)	(76)
EBITDA	256	463	405	274	354	441	(165)	(40)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO (MILES USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	REAL	REAL	PRELIMINAR	PROYECTADO	PROYECTADO	PROYECTADO
Flujo Actividades de Operación	(1.170)	(666)	(828)	(652)	(57)	(69)
Flujo Actividades de Inversión	(21)	81	(3)	(111)	(68)	(62)
Flujo Actividades de Financiamiento	1.256	558	814	786	142	125
Saldo Inicial de Efectivo	2	68	41	58	81	99
Flujo del período	66	(27)	17	23	17	(6)
Saldo Final de efectivo	68	41	58	81	99	93

ÍNDICES	2020	2021	2022	2023	2024	2025	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
MÁRGENES								
Costo de Ventas / Ventas	62%	69%	59%	69%	69%	69%	88%	54%
Margen Bruto/Ventas	38%	31%	41%	31%	31%	31%	12%	46%
Utilidad Operativa / Ventas	8%	9%	10%	5%	6%	7%	-25%	-9%
LIQUIDEZ								
Capital de trabajo (miles USD)	4.081	4.719	3.882	3.290	3.313	4.830	4.569	3.339
Prueba ácida	1,98	1,39	1,14	0,92	0,89	1,19	1,35	0,96
Índice de liquidez	2,32	2,35	2,17	1,68	1,66	2,30	2,31	1,80
Flujo libre de efectivo (FLE) (miles USD)	(1.170)	(666)	(828)	(652)	(57)	(69)	-	-
SOLVENCIA								
Pasivo total / Activo total	66,40%	69,58%	64,60%	68%	69%	68%	71,17%	66,49%
Pasivo corriente / Pasivo total	61%	59%	69%	84%	84%	61%	59%	81%
EBITDA / Gastos financieros	1,47	1,72	1,47	1,51	1,31	1,85	(4,90)	(1,18)
Años de pago con EBITDA (APE)	8,24	5,90	4,75	9,08	7,01	5,61	-	-
Años de pago con FLE (APF)	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicio de deuda (SD) (miles USD)	106	1.108	1.257	1.376	2.591	2.559	514	1.240
Razón de cobertura de deuda DSCRC	2,41	0,42	0,32	0,20	0,14	0,17	-	-
Capital social / Patrimonio	2%	2%	2%	2%	18%	18%	2%	2%
Apalancamiento (Pasivo total / Patrimonio)	1,98	2,29	1,82	2,16	2,20	2,17	2,47	1,98
ENDEUDAMIENTO								
Deuda financiera / Pasivo total	43%	47%	41%	44%	43%	42%	45%	43%
Deuda largo plazo / Activo total	17%	20%	9%	2%	2%	18%	21%	2%
Deuda neta (miles USD)	2.105	2.734	1.922	2.485	2.482	2.474	2.119	2.220
Necesidad operativa de fondos (miles USD)	759	3.067	3.259	3.326	3.460	3.703	2.910	3.194
RENTABILIDAD								
ROA	0,02%	1,11%	0,81%	0%	0%	1%	-14,39%	-5,89%
ROE	0,06%	3,64%	2,29%	2%	1%	4%	-49,91%	-17,59%
EFICIENCIA								
Ingresos operacionales/Gastos operacionales	3	5	3	4	4	4	3	2
Días de inventario	237	361	541	400	390	390	349	831
CxX relacionadas / Activo total	54,70%	53,25%	41,79%	44,19%	42,85%	41,05%	44,54%	44,50%
Días de cartera CP	15	6	1	1	1	1	1	1
Días de pago CP	89	38	29	40	40	40	46	73

DEUDA NETA (MILES USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	880	1.040	1.277	773	747	800	954	1.622
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	1.647	1.666	167	-	420
Obligaciones con entidades financieras LP	1.293	1.735	520	147	-	1.600	1.735	183
Obligaciones emitidas LP	-	-	184	-	167	-	-	-
Subtotal deuda	2.173	2.775	1.980	2.567	2.580	2.567	2.688	2.224
Efectivo y equivalentes al efectivo	68	41	58	81	99	93	569	4
Deuda neta	2.105	2.734	1.922	2.485	2.482	2.474	2.119	2.220

NECESIDAD OPERATIVA DE FONDOS (MILES USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
Inventarios	1.049	3.336	3.434	3.681	3.840	4.109	3.336	3.495
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados CP - VIGENTE	103	84	7	13	14	15	11	6
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas CP	393	353	182	368	394	421	438	307
NOF	759	3.067	3.259	3.326	3.460	3.703	2.910	3.194

SERVICIO DE LA DEUDA (MILES USD)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	FEBRERO 2022	FEBRERO 2023
	REAL			PROYECTADO			INTERANUAL	
Obligaciones con entidades financieras CP	-	880	1.040	1.277	773	747	880	1.040
Obligaciones emitidas CP	-	-	-	-	1.647	1.666	-	-
(-) Gastos financieros	174	269	275	181	270	239	202	204
Efectivo y equivalentes al efectivo	68	41	58	81	99	93	569	4
SERVICIO DE LA DEUDA	106	1.108	1.257	1.376	2.591	2.559	514	1.240

La calificación otorgada por GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. está realizada en base a la siguiente metodología, aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:

EMISIÓN DE DEUDA, aprobada en mayo 2020

Para más información con respecto de esta metodología, favor consultar: <https://www.globalratings.com.ec/sitio/metodologias/>

GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. a partir de la información proporcionada, procedió a aplicar su metodología de calificación que contempla dimensiones cualitativas y cuantitativas que hacen referencia a diferentes aspectos dentro de la calificación. La opinión de GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. al respecto ha sido fruto de un estudio realizado mediante un set de parámetros que cubren: perfil externo, perfil interno y perfil financiero, generando un análisis de la capacidad de pago, por lo que no necesariamente reflejan la probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de un emisor para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago con lo cual los acreedores y/o tenedores se verían forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. guarda estricta reserva de aquellos antecedentes proporcionados por la empresa y que ésta expresamente haya indicado como confidenciales. Por otra parte, GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. no se hace responsable por la veracidad de la información proporcionada por la empresa, se basa en el hecho de que la información es obtenida de fuentes consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, ni garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La información que se suministra está sujeta, como toda obra humana, a errores u omisiones que impiden una garantía absoluta respecto de la integridad de la información. GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.globalratings.com.ec, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

INFORMACIÓN QUE SUSTENTA EL PRESENTE INFORME	
INFORMACIÓN MACRO	Entorno macroeconómico del Ecuador. Situación del sector y del mercado en el que se desenvuelve el Emisor.
INFORMACIÓN EMISOR	Información cualitativa. Información levantada "in situ" durante el proceso de diligencia debida. Información financiera auditada de los últimos tres años, e interanual con corte máximo dos meses anteriores al mes de elaboración del informe y los correspondientes al año anterior al mismo mes que se analiza. Proyecciones Financieras. Detalle de activos menos deducciones firmado por el representante legal.
INFORMACIÓN EMISIÓN	Documentos legales de la Emisión.
OTROS	Otros documentos que la compañía consideró relevantes.
REGULACIONES A LAS QUE SE DA CUMPLIMIENTO CON EL PRESENTE INFORME	
FACTORES DE RIESGO	Literal g, h, i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL ENTORNO	Literal i, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
IMPACTO DEL SECTOR	Numeral 1, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
EMPRESAS VINCULADAS	Numeral 3, Artículo 2, Sección I, Capítulo I, Título XVIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera.
OPERACIÓN DE LA EMPRESA	Literales c, e y f, Numeral 1, Artículo 10 y en los Números 3, 4 y 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
INSTRUMENTO	Numeral 5, Artículo 11, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
MONTO MÁXIMO DE EMISIÓN	Artículo 13, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera. Literal c, Numeral 1, Artículo 10, Sección II, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.
200% PATRIMONIO	Artículo 9, Capítulo I, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

De acuerdo con el Artículo 5, Sección I, Capítulo II, Título XVI, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera, la calificación de riesgos de la Emisión en análisis deberá ser revisada semestralmente hasta la remisión de los valores emitidos. En casos de excepción, la calificación de riesgo podrá hacerse en períodos menores a seis meses, ante la presencia de hechos relevantes o cambios significativos que afecten la situación del emisor.

ANEXO 6

DECLARACIÓN JURAMENTADA

ADENDUM AL PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA I EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO DE LA COMPAÑÍA CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO

Jaime Patricio Solines Coronel, en calidad de Presidente Ejecutivo y por tanto representante legal de la compañía CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO, conforme con las disposiciones del Código Orgánico Monetario y Financiero libro II (Ley de Mercado de Valores), declaro bajo juramento que la información contenida dentro del Adendum al Prospecto de Oferta Pública de la I Emisión de Obligaciones de Largo Plazo de mi representada es fidedigna, real y completa y que seré penal y civilmente responsable, por cualquier falsedad u omisión contenido en dicho Prospecto de Oferta Pública.

Atentamente,



Jaime Patricio Solines Coronel
Presidente Ejecutivo