

INFORME DE AUDITORIA

***ECUATORIANA DE SERVICIOS,
INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION
ESEICO S.A.***

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de
ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, el correspondiente estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de

contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

6. *En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A., al 31 de diciembre de 2015, el resultado integral, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).*

Otras cuestiones

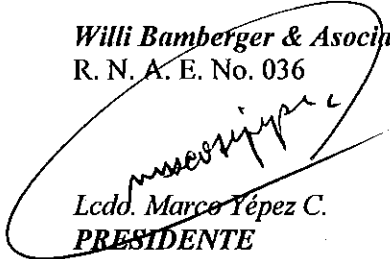
7. *Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2014 fueron examinados por otro auditor cuyo informe, fechado el 14 de abril de 2015, expresó una opinión sin salvedades sobre esos estados financieros.*

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

8. *Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015, se emite por separado.*

Quito - Ecuador, abril 29, de 2016

Willi Bamberger & Asociados Cía. Ltda.
R. N. A. E. No. 036


Lcdo. Marco Yépez C.

PRESIDENTE

Registro C.P.A No. 11.405

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	282.756,56	180.373,46
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	5	6.007.629,88	6.366.974,90
Cuentas por cobrar clientes relacionados	6	484.383,31	925.946,51
Otras cuentas por cobrar	7	6.548.248,09	4.915.778,99
Activos por impuestos corrientes	8	517.573,98	541.706,31
Inventarios	9	6.773.229,03	3.508.949,77
Total activos corrientes		20.613.820,85	16.439.729,94
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo, netos	10	6.755.507,51	7.121.019,30
Activos por impuestos diferidos	11	69.053,06	83.140,29
Inversiones	12	10.721.888,86	10.259.195,87
Total activos no corrientes		17.546.449,43	17.463.355,46
TOTAL ACTIVOS		38.160.270,28	33.903.085,40

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO


Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez
CONTADORA GENERAL

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.

Estados de Situación Financiera

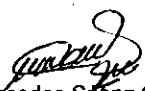
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	13	3.839.157,05	3.991.015,92
Obligaciones instituciones financieras	14	5.414.418,03	2.030.808,71
Otras obligaciones corrientes	15	1.825.164,13	2.331.515,31
Anticipo de clientes	16	227.541,47	420.794,29
Total pasivos corrientes		11.306.280,68	8.774.134,23
Pasivos no corrientes			
Obligaciones instituciones financieras	17	3.022.174,44	1.007.243,91
Pasivos contrato arrendamiento financiero	18	178.840,86	322.625,84
Cuentas por pagar diversas relacionadas	19	891.378,73	891.378,73
Anticipo de clientes	20	10.805.379,55	7.983.673,86
Otros pasivos no corrientes	21	1.695.419,78	1.163.294,15
Provisiones beneficios a empleados	22	255.679,73	303.612,63
Pasivo por impuesto diferido	23	60.100,19	60.100,19
Total pasivos no corrientes		16.908.973,28	11.731.929,31
Total pasivos		28.215.253,96	20.506.063,54
PATRIMONIO			
Capital social	24	5.614.600,00	5.114.600,00
Aportes futuras capitalizaciones	25	11.000,00	11.000,00
Reservas	26	165.110,41	165.110,41
Superávit por revaluación de inversiones	27	3.771.784,31	1.471.977,79
Superávit por revaluación de propiedades y equipos		744.169,46	-
Resultados acumulados		776.223,25	769.372,81
Resultados acumulados adopción 1era vez NIIF	28	(1.155.162,26)	5.398.133,62
Resultados del ejercicio		57.314,36	506.850,44
Pérdidas anteriores		(40.023,21)	(40.023,21)
Total patrimonio		9.945.016,32	13.397.021,86
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		38.160.270,28	33.903.085,40

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO


Ing. Mercedes Saenz Gavilanez
CONTADORA GENERAL

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.

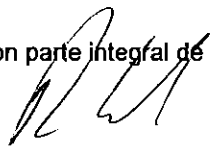
Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
INGRESOS			
INGRESOS DE OBRA			
Planillas normales y reajustes		36.190.501,58	37.913.972,27
Alquiler de maquinaria		52.000,00	20.704,51
TOTAL DE INGRESOS	29	36.242.501,58	37.934.676,78
COSTOS DIRECTOS			
COSTOS DE OBRA			
Materiales		14.620.419,29	10.958.245,66
Mano de obra		6.063.492,55	10.119.697,41
Mantenimiento		1.142.136,58	1.046.023,65
Depreciaciones		990.750,41	929.599,01
Alquiler de equipos		1.014.533,60	1.190.325,67
Costo de transporte		2.183.051,78	3.025.383,62
Seguros		360.016,77	529.423,39
TOTAL COSTOS DE OBRA	30	26.374.400,98	27.798.698,41
Gastos operacionales			
Gastos de administración	31	9.381.588,16	8.903.068,37
Gastos financieros	32	785.346,13	505.114,39
Total Gastos operacionales		10.166.934,29	9.408.182,76
(PÉRDIDA) UTILIDAD EN OPERACIONES		(298.833,69)	727.795,61
Otros ingresos	33	494.357,20	276.283,63
Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta		195.523,51	1.004.079,24
Participación trabajadores	34	29.328,53	150.611,89
Impuesto a la renta corriente	34	108.880,62	346.616,91
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES		57.314,36	506.850,44

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO


Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez
CONTADORA GENERAL

EQUATORIANA DE SERVICIOS INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Al 31 de diciembre del 2015 y 2014
(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reservas	Superávit por Revaluación de Inversiones	Superávit por Revaluación de Propiedades y Equibos	Resultados acumulados 1era vez NIIF	Resultados Acumulados	Pérdidas anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2013	4,614,800,00	11,000,00	165,110,41	1,737,393,37	-	5,398,133,62	1,191,180,21	(40,023,21)	571,734,20	13,649,128,60
Aumento de capital	500,000,00	-	-	-	-	-	(500,000,00)	-	-	-
Otros superávit por revaluación	-	-	-	(285,415,58)	-	-	-	-	-	(285,415,58)
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	78,192,80	-	(571,734,20)	(493,541,80)
Utilidad Neta	-	-	-	-	-	-	-	-	506,850,44	506,850,44
Saldo al 31 de diciembre de 2014	5,114,800,00	11,000,00	165,110,41	1,471,977,79	-	5,398,133,62	769,372,81	(40,023,21)	506,850,44	13,397,021,86
Aumento de capital	500,000,00	-	-	-	-	-	-	-	(500,000,00)	-
Reclasificación de Resultados Acumulados Adopción 1era Vez NIIF (Nota 26)	-	-	-	5,809,126,42	744,169,46	(8,553,295,88)	-	-	-	-
Pérdida en Valuación de Inversión (Nota 27)	-	-	-	(3,509,319,90)	-	-	-	-	-	(3,509,319,90)
Transferencia resultados acumulados	-	-	-	-	-	-	6,850,44	-	(6,850,44)	-
Utilidad Neta	-	-	-	-	-	-	-	-	57,314,36	57,314,36
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,614,800,00	11,000,00	165,110,41	3,771,764,31	744,169,46	(1,155,162,26)	776,223,25	(40,023,21)	57,314,36	9,945,016,32

Las notas son parte integral de los estados financieros

Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO

Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez
CONTADORA GENERAL

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	39.671.862,67	37.385.794,18
Pagado a proveedores	(37.087.258,11)	(34.118.557,76)
Pagado a empleados	(2.679.682,38)	(2.213.168,65)
Intereses recibidos	494.357,20	276.283,63
Intereses pagados	(785.346,13)	(505.114,39)
Impuesto a la renta	(108.880,62)	(346.616,91)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	(494.947,37)	478.620,10
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de propiedades planta y equipo	(685.411,51)	(471.251,11)
Compra de inversiones permanentes	(3.972.012,89)	1.554.486,49
Efectivo neto usado en actividades de inversión	(4.657.424,40)	1.083.235,38
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	5.254.754,87	(1.547.674,91)
Obligaciones por pagar relacionadas	-	557.244,73
Aumento de capital	-	(758.957,18)
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	5.254.754,87	(1.749.387,36)
 Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	 102.383,10	 (187.531,88)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	180.373,46	367.905,34
Efectivo y sus equivalentes al final del año	282.756,56	180.373,46

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO


Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez
CONTADORA GENERAL

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCION ESEICO S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014

(Expresado dólares de los Estados Unidos de América US\$)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad (pérdida) neta del periodo y del año	195.523,51	1.004.079,24
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajuste por gastos de depreciación y amortización	1.050.923,30	993.154,03
Ajustes por gastos de impuesto a la renta	(108.880,62)	(346.616,91)
Ajustes por gastos de participación trabajadores	(29.328,53)	(150.611,89)
Cambios en Activos y Pasivos		
Aumento / disminución de cuentas por cobrar clientes	800.908,22	(3.036.250,55)
Aumento / disminución de otras cuentas por cobrar	(1.632.469,10)	1.016.889,33
Aumento / disminución de inventarios	(3.264.279,26)	(2.275.040,98)
Aumento / disminución de impuestos anticipados	24.132,33	(87.774,90)
Aumento / disminución de cuentas por pagar proveedores	(641.722,34)	1.519.528,71
Aumento / disminución de impuestos por pagar	14.087,23	44.401,44
Aumento / disminución de gastos acumulados	467.705,02	(690.505,37)
Aumento / disminución de anticipo clientes	2.628.452,87	2.487.367,95
Efectivo neto usado en actividades operativas	<u>(494.947,37)</u>	<u>478.620,10</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros.


Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO


Ing. Mercedes Sáenz Gavilanez
CONTADORA GENERAL

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresadas USD \$ dólares de los Estados Unidos de América

Nota 1 Constitución y operaciones

Ecuatoriana de Servicios, Inmobiliaria y Construcción ESEICO S.A., es una Compañía constituida legalmente en el Ecuador el 6 de agosto del año 2003, es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá una duración de cincuenta años contados a partir de la inscripción del presente contrato en el registro mercantil. El domicilio de la compañía será el Distrito Metropolitano de Quito, y podrá abrir agencias o sucursales en cualquier lugar del territorio nacional o fuera de él.

Objeto Social.- El Objeto Social de la Compañía es: a) Asesoría general y técnica, elaboración de proyectos, planificación y construcción de obras de ingeniería en general. b) Asesoría, planificación, y administración, de sistemas de agua potable, electricidad y alcantarillado. c) Asesoría, elaboración, para la protección del medio ambiente. d) La compra, venta, producción, importación, industrialización, comercialización y distribución de equipos, maquinaria, plásticos, agroquímicos materiales de construcción y en general cualquier insumo para los sectores, hidrocarbúrrero, de la construcción, agrícolas, pecuarios, piscícolas, florales, forestales e industriales, e) La compra y/o venta al por mayor y menor, permuta, arrendamiento, importación, exportación, consignación, distribución, agenciamiento, de toda clase de bienes muebles, mercaderías, productos, artículos, artefactos, accesorios, materias primas y productos elaborados o semielaborados que se relacionan con el objeto social; f) Efectuar para sí, la compra, permuta, arrendamiento, cesión, Administración y, en general todo acto de adquisición de cualquier tipo de acciones y participaciones de compañías mercantiles o Civiles nacionales o extranjeras que tengan cualquier tipo de actividad u objeto social. Realizar sobre las mismas, todo tipo de actos que impliquen disposición o limitación de su dominio, dentro del cumplimiento de sus fines sociales y sin que ello implique intermediación financiera, ni la actividad propia de las casas de Valores; g) La compra, venta, permuta, arriendo, hipoteca, administración y más, de bienes inmuebles, así como el giro inmobiliario en todas sus fases, en el cumplimiento de sus fines sociales; h) La compañía podrá intervenir como socia o accionista de otras compañías.

Nota 2 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

2.1 Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

2.2 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá 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 pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.5 Negocio en marcha

Los estados financieros que se adjuntan fueron preparados sobre bases contables que se aplican a una empresa que se encuentra en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro según su constitución, la empresa a generados durante el ejercicio económico auditado ingresos, costos, gastos, nomina, activos y pasivos las mismas que se prevean la realización de activos y cancelación de pasivos, en el desenvolvimiento normal de las actividades económicas de la Empresa. Como se puede apreciar en los estados Financieros la Compañía ha obtenido una Utilidad por la suma de USD. \$ 57.314,36 en sus operaciones. Esta situación indica que la Empresa se encuentra en marcha, y la rentabilidad que pueda generar la actividad del negocio depende de eventos futuros.

2.6 Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

2.7 Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Accionistas hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

Nota 3 Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

3.1 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

3.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

3.3 Activos y Pasivos Financieros.-

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

3.3.1 Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar, se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar clientes: Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes.

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras.
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o

- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

3.3.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

3.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

3.4 Inventarios

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera NIC-2, los inventarios están valuados al costo o el valor neto realizable, el más bajo, basado en el método del costo promedio ponderado para todos los inventarios y el inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

3.5 Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

3.6 Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- que sean poseídos por la entidad para uso en la prestación de servicios o para propósitos administrativos.
- se espera usar durante más de un período.
- que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- que la Compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto de acuerdo a NIC-16. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Los activos adquiridos son registrados al costo, cuyo costo comprenden:

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) todos 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 gerencia.

- c) la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del periodo donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

3.6.1 Depreciación Acumulada

La vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil.

3.6.2 Años de vida útil estimada

De acuerdo a cada componente de propiedad, planta y equipo, se detalla a continuación los años de vida útil:

Tipo de Activo	Años de vida útil	% Depreciación
Edificios y contrucciones	20 años	5,00%
Muebles y enseres	10 años	10%
Maquinaria y equipo	10 años	10%
Equipo menor y herramientas	10 años	10%
Vehículos	5 años	20%
Equipo de computación	3 años	33%

3.7 Deterioro del valor de los activos (no financieros)

Los activos sujetos a depreciación o no, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros excede a su valor recuperable. Al 31 de diciembre no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros.

3.8 Inversiones en asociadas

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera "Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos (NIC-28)" una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa y no es una subsidiaria ni constituye una participación en un negocio conjunto. La asociada puede adoptar diversas modalidades, entre las que se incluyen las entidades sin forma jurídica definida, tales como las formulas asociativas con fines empresariales.

La Compañía adoptó como política contable en la medición de sus inversiones en asociados el método de la participación, por lo que utiliza los estados financieros disponibles más recientes de la asociada. Cuando el final del periodo sobre el que se informe del inversor y de la asociada sean diferentes, la asociada elaborará, para su empleo por parte del inversor, estados financieros referidos a las mismas fechas que los a los de éste, a menos que resulte impracticable hacerlo.

La Compañía registrará al finalizar cada período fiscal de acuerdo al método de participación, por lo que aplicará el Valor Patrimonial Proporcional (VPP) al patrimonio representado por la participada, se identificará las afectaciones que haya tenido el patrimonio para registrar el efecto en la cuenta de Superávit por revaluación de inversiones.

3.9 Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

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

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

3.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce directamente en el patrimonio.

3.10.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuestos aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La tarifa de impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es del 22%, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales. Al 31 de diciembre de 2015, la tarifa será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", la referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.10.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido se provisiona en su totalidad utilizando la metodología de NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporarias entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporarias se identifican ya sea como diferencias temporarias gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporarias deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporaria deducible.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultado, excepto de que hayan surgido de una transacción o suceso reconocido fuera del resultado, por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o por cambios en la normativa tributaria también por reestimaciones sobre la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo. Se reconocerán en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

3.11 Beneficios a los empleados

3.11.1 Beneficios de corto plazo

Corresponde principalmente a:

- La participación de los trabajadores en las utilidades; ésta provisión es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, específicamente el Código de Trabajo. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos de operación.
- Vacaciones; se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

- Décimo tercer y décimo cuarto sueldo; se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

3.11.2 Beneficios a largo plazo

Jubilación Patronal

La legislación vigente establece la obligación de los empleadores de proveer beneficios de pensión a los trabajadores que completen 25 años de servicios continuos o interrumpidos para el mismo empleador; después de 20 años de servicio los trabajadores adquieren derecho a un beneficio de pensión proporcional. La legislación vigente establece el beneficio definido de pensión que el trabajador recibirá al momento de retiro.

El pasivo reconocido en el balance general relacionado con el beneficio de pensión es el valor presente de la obligación a la fecha del balance general. La obligación es calculada anualmente por actuarios independientes usando el método del crédito unitario proyectado

Provisión por Desahucio

La legislación laboral vigente establece el pago de un beneficio por desahucio toda vez que la terminación del contrato laboral, sea por despido intempestivo o por renuncia voluntaria. La Compañía constituye un pasivo para el valor presente de este beneficio con base en las estimaciones que surgen de un cálculo actuarial preparado por un actuario matemático independiente, calificado por la Superintendencia de Compañías.

3.12 Ingresos por Obra y Costos de obras

La Compañía, mantiene seguimiento al cumplimiento de las NIC 11 y 31 con respecto a políticas de construcción y manejo de consorcios. Los ingresos son registrados en base al avance de la obra, de acuerdo con los contratos previamente firmados, los mismos que se encuentran establecidos en las correspondientes planillas de las obras, que emite el departamento técnico de la Compañía a nombre de la institución contratante.

Los costos directos que mantiene la compañía para efectos de la contabilidad son los siguientes: Materiales, Mano de Obra, Mantenimiento de Maquinaria, equipo de construcción y vehículos, Costos de Depreciación, Transporte y Alquiler de Maquinaria y Equipo.

3.13 Normas e interpretaciones recientemente revisadas sin efecto material sobre los Estados Financieros

NIIF 9: Instrumentos financieros

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15) establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América

(PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicos, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

- (a) Eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) Proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;

- (c) Mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) Proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) Simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

(a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. Un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.

(b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. Un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

(c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción. El precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.

(d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. Una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el

descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.

e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. Una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

Modificaciones a normas existentes:

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

(Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38), emitido en mayo de 2014, modificó el párrafo 56 y añadió el párrafo 62A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados

(Modificaciones a la NIC 27)

Estados financieros separados son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta, entidad en los que ésta podría elegir, sujeta a los requerimientos de esta norma, contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas se contabilizan al costo, o de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros, o utilizando el método de la participación como se describe en la NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:

- (a) al costo, o;
- (b) de acuerdo con la NIIF 9.; o
- (c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión. Las inversiones contabilizadas al costo o utilizando el método de la participación se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

(Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)

Pérdida de control

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, la controladora:

- (a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la antigua subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
- (b) Cuando se pierda el control, reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Esa participación n conservada a valor razonable se medirá nuevamente, como se describe en los párrafos B98 (b) (iii) y B99A. El valor nuevamente medido en la fecha en que se pierde el control se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, si procede.
- (c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora, como se especifica en los párrafos B98 a B99A.

Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto

(Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28),

Emitida en setiembre de 2014, modificó los párrafos 25 y 26 y añadió el párrafo B99A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas

(Modificaciones a la NIIF 11)

Esta NIIF requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11), emitida en mayo de 2014, modificó el encabezamiento después del párrafo B33 y añadió párrafos.

Si una entidad aplica estas modificaciones pero no aplica todavía la NIIF 9, la referencia en estas modificaciones a la NIIF 9 deberá interpretarse como una referencia a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Modificaciones a la NIIF 11 en mayo de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Beneficios a empleados

(Modificaciones a la NIC 19)

Se modifica esta norma para reconocer que la tasa de descuento a ser utilizada debe corresponder con bonos en la moneda local.

La fecha de transición es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2016 pudiendo aplicarlo anticipadamente debiendo revelar ese hecho. Cualquier ajuste por su aplicación debe realizarse contra las utilidades retenidas al inicio del periodo.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Un detalle de la composición de la cuenta, se presenta a continuación, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondos de Caja Chica	3.500,00	3.700,00
Fondo rotativo	23.731,91	37.654,45
Bancos locales	249.770,75	133.056,46
Bancos del exterior	5.753,90	5.962,55
Total	<u>282.756,56</u>	<u>180.373,46</u>

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Nota 5 Cuentas por cobrar clientes no relacionados

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2015	2014
Gobierno Autónomo Descentralizado - Duran	1.819.894,60	-
Gobierno Autónomo Descentralizado - Orellana	1.439.419,45	1.390.006,98
Empmaps - Quitumbe	973.633,82	356.754,72
Uscocovich Centeno Roberto Fabrizzio	596.030,36	596.030,36
Ecapag	530.071,55	204.477,93
Etapa Ep	378.443,95	693.051,83
El Diario Ediasa	215.199,99	-
Constructora Norberto Odebrecht S.A.	34.826,10	-
Importadora Multilíneas S.A.	19.484,20	-
Aceria del Ecuador C.A.	625,86	-
Gobierno Municipal de Manta	-	717.025,21
Gobierno Municipal de Quevedo	-	449.327,77
Hidrotambo	-	1.957.473,56
Proindesa	-	2.826,54
Total	6.007.629,88	6.366.974,90

Nota 6 Cuentas por cobrar clientes relacionados

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014 es de \$ 484.383,31 y \$ 925.946,51, respectivamente, se considera como partes relacionadas porque pertenecen a consorcios y acciones con asociadas, las mismas que se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros y está formado por:

Descripción	2015	2014
Valsolar Ecuador S.A.	304.793,09	323.422,10
Consortio Carrizal Chone	179.590,22	179.590,22
Consortio Eseico Cuenca	-	20.720,00
Consortio Aguas de Manta	-	392.214,19
Consermin S.A.	-	10.000,00
Total	484.383,31	925.946,51

Nota 7 Otras cuentas por cobrar

Su principal composición se presenta en el siguiente detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2015	2014
Anticipo proveedores	(i)	6.294.774,73	4.508.409,11
Garantías por cobrar		112.386,26	73.827,82
Préstamos empleados		82.348,74	65.537,77
Otras cuentas por cobrar a empleados		38.398,34	26.602,21
Anticipos subcontratistas		20.340,02	5.026,36
Fideicomiso titularización flujos		-	236.375,72
Total		6.548.248,09	4.915.778,99

- (i) Corresponde a valores entregados como anticipo a subcontratistas y proveedores para la ejecución y avance de obra de los diferentes proyectos.

Nota 8 Activos por Impuestos Corrientes

Los Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por USD \$, 438.932,03 y USD \$ 464.470,39, respectivamente, está formado por el siguiente detalle:

Descripción	2015	2014
Impuesto a la renta anticipado	433.974,77	404.452,20
Impuesto a la renta anticipado años anteriores	83.599,21	25.763,92
Crédito tributario del IVA	-	111.490,19
Total	517.573,98	541.706,31

Nota 9 Inventarios

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el detalle de los componentes del inventario, en dólares de los Estados Unidos de América:

El saldo al 31 de diciembre de 2015 está formado por la cantidad de USD \$ 6.773.229,03 y USD\$ 3.508.949,77, respectivamente, los mismos que se presentan al costo de adquisición, que no excede el valor de realización, en esta cuenta se registran varios materiales tales como tubería, hierro, cemento, tableros, tubos entre otros, se incluye la cuenta de importaciones en tránsito.

Descripción	2015	2014
Inventario de suministros y materiales	5.671.154,14	3.098.461,72
Importaciones en tránsito	1.102.074,89	410.488,05
Total	6.773.229,03	3.508.949,77

Nota 10 Propiedades y equipos

Su principal composición se presenta en el siguiente movimiento, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2015	2014
Terreno	152.798,96	152.798,96
Edificio	945.371,17	945.371,17
Muebles y enseres	14.118,03	14.118,03
Maquinaria y equipo	6.151.144,43	5.499.765,53
Equipo de computación	73.076,20	69.161,80
Vehículos	2.960.091,43	2.956.110,18
Repuestos y herramientas	122.207,28	122.207,28
Depreciaciones acumuladas	(4.153.494,31)	(3.201.228,97)
Edificios avalúo	58.271,03	58.271,03
Maquinaria y equipo avalúo	551.371,53	589.265,31
Vehículos y quipo transporte avalúo	150.675,27	150.675,27
Muebles y enseres avalúo	13.770,70	13.770,70
Depreciación acumulada avalúo	(283.894,21)	(249.266,99)
Total	6.755.507,51	7.121.019,30

A continuación se presenta el movimiento:

Descripción	Saldos al 31/12/2014	Adiciones	Ventas / Bajas	Saldos al 31/12/2015
Costo:				
Terrenos	152.798,96	-	-	152.798,96
Edificios	1.003.642,20	-	-	1.003.642,20
Maquinaria y equipos	6.089.030,84	651.378,90	(37.893,78)	6.702.515,96
Vehículos y equipos de transporte	3.106.785,45	3.982,25	-	3.110.767,70
Muebles y enseres	27.888,73	-	-	27.888,73
Equipo de Computacion	69.161,80	3.914,40	-	73.076,20
Equipo menor y herramientas	122.207,28	-	-	122.207,28
Subtotal	10.571.515,26	659.275,55	(37.893,78)	11.192.897,03
Depreciación acumulada:	(3.450.495,96)	(986.893,56)	-	(4.437.389,52)
Total neto	7.121.019,30	(327.618,01)	(37.893,78)	6.755.507,51

Al 31 de diciembre de 2015, existen activos dados en garantía por la cantidad de USD\$ 4.626.859,83, originadas por lo obligaciones financieras a corto y largo plazo. Véase Nota 14 y 17.

Nota 11 Activos por Impuestos diferidos

El saldo al 31 de diciembre de 2015, está formado por activos por impuestos diferidos que corresponden a las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de los activos, el componente implícito corresponde a la amortización del costo financiero del leasing de acuerdo al siguiente detalle:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Activos por impuestos diferidos	49.512,12	49.512,12
Componente implícito	19.540,94	33.628,17
Total	<u>69.053,06</u>	<u>83.140,29</u>

Nota 12 Inversiones

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se presentan las siguientes inversiones, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consermin	(i)	6.166.688,86	9.676.008,76
Valsolar Ecuador S.A.	(ii)	315.200,00	315.200,00
Derechos Fiduciarios San Patricio	(iii)	4.240.000,00	267.987,11
Total		<u>10.721.888,86</u>	<u>10.259.195,87</u>

- (i) En la Empresa Consermin, se mantiene el 30.50% del paquete accionario, empresa que presenta un patrimonio total al 31 de diciembre de 2015 por el valor de \$ 20.218.652,00, por el cual se hace la valoración de VPP, se registra al 31 de diciembre de 2015 una disminución de (USD\$ 3.509.319,90).
- (ii) En la Empresa Valsolar Ecuador S.A., está registrado el valor de la inversión que corresponde al 30% del paquete accionario.
- (iii) En Derechos Fiduciarios San Patricio, ESEICO S.A. tiene el 80% de los derechos fiduciarios.

Nota 13 Cuentas y documentos por pagar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	3.839.157,05	3.991.015,92
Total	<u>3.839.157,05</u>	<u>3.991.015,92</u>

Nota 14 Obligaciones con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

<u>Descripción</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sobregiros por pagar		43.652,59	199.689,01
Obligaciones bancarias porción corriente	(i)	5.370.765,44	1.831.119,70
Total		<u>5.414.418,03</u>	<u>2.030.808,71</u>

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

(i) El saldo se distribuye en las siguientes subcuentas:

Acreeedor	Detalle	Plazo	Tasa	Fecha de Emisión	Monto Inicial	2015	2014
Banco de Guayaquil	OP.286492	36 meses	8.50%	03/10/2012	1.700.000,00	-	518.433,65
Banco Bolivariano	OP.21764/207709	48 meses	9.43%	19/11/2012	227.500,00	-	56.874,96
Banco de Guayaquil	OP.201699	36 meses	8.93%	03/03/2013	480.000,00	45.279,37	171.235,31
Banco de Guayaquil	Op. 220062	36 meses	8.50%	30/08/2013	250.000,00	61.036,18	85.252,50
Banco de Guayaquil	OP.240495	36 meses	8.95%	25/03/2014	1.000.000,00	354.920,83	324.323,28
Banco Bolivariano	OP.23426	12 meses	9.44%	28/04/2014	600.000,00	-	300.000,00
Banco Bolivariano	OP.234727	12 meses	10.20%	29/09/2014	500.000,00	-	375.000,00
Banco Bolivariano	Op.244657	90 días	9.33%	27/04/2015	391.397,20	130.465,68	-
Banco Bolivariano	Op.253446	90 días	8.83%	30/11/2015	350.000,00	350.000,00	-
Banco de Guayaquil	Op.277405	36 meses	8.95%	31/03/2015	500.000,00	161.850,84	-
Banco de Guayaquil	Op.281959	60 meses	8.95%	29/05/2015	306.000,00	58.033,77	-
Banco de Guayaquil	Op.283976	60 meses	8.95%	30/06/2015	500.000,00	94.237,40	-
Banco de Guayaquil	Op.285932	60 meses	8.95%	30/07/2015	350.000,00	60.207,78	-
Banco de Guayaquil	Op.288490	60 meses	8.95%	25/09/2015	200.000,00	27.898,54	-
Banco de Guayaquil	Op.290973	60 meses	8.95%	20/10/2015	310.000,00	38.319,24	-
Banco de Guayaquil	Op.290974	60 meses	8.95%	20/10/2015	200.000,00	24.722,12	-
Banco de Guayaquil	Op.292865	60 meses	8.95%	23/11/2015	310.000,00	33.364,82	-
Banco de Guayaquil	Op.294102	60 meses	8.95%	18/12/2015	190.000,00	17.478,48	-
Banco de Guayaquil	Aval				500.000,00	500.000,00	-
Banco Pacifico	Op.40079342	720 días	8.95%	04/02/2015	1.200.000,00	671.481,14	-
Banco Pacifico	Op.40089363	720 días	8.95%	28/09/2015	300.000,00	146.546,10	-
Banco Pacifico	Op.40092514	210 días	8.95%	30/12/2015	2.569.555,82	2.569.555,82	-
Produbanco	Op.10100350732000	90 días	8.95%	28/12/2015	33.679,48	25.367,33	-
TOTAL						5.370.765,44	1.831.119,70

Los saldos de las obligaciones bancarias están en concordancia con las tablas de amortizaciones generadas por las entidades bancarias.

Al 31 de diciembre de 2015, las obligaciones financieras con el Banco de Guayaquil, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 4.087.874,13 y las obligaciones financieras con el Banco del Pacífico, están garantizadas con activos de la Compañía por un total de USD\$ 538.985,70, totalizado las prendas por la cantidad de USD\$ 4.626.859,83. Véase Nota 37.

Nota 15 Otras obligaciones corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción		2015	2014
Administración tributaria	(i)	622.350,13	584.012,61
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)	(ii)	127.033,41	168.406,27
Beneficios a empleados	(iii)	1.044.672,73	1.531.500,86
Dividendos por pagar	(iv)	31.107,86	47.595,57
Total		1.825.164,13	2.331.515,31

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

(i) Obligaciones con la Administración Tributaria

Descripción	2015	2014
IVA por pagar	424.131,64	98.429,00
Retenciones de IVA realizadas	56.435,48	94.220,62
Retenciones en la Fuente realizadas	25.975,38	35.615,40
Impuesto a la renta empleados	6.927,01	9.130,68
Impuesto a la renta corriente	108.880,62	346.616,91
Total	622.350,13	584.012,61

(ii) Obligaciones con el IESS

Descripción	2015	2014
Aportes patronal y personal	90.192,50	136.502,27
Fondos de reservas por pagar	9.846,89	9.946,69
Préstamos IESS por pagar	26.994,02	21.957,31
Total	127.033,41	168.406,27

(iii) Obligaciones por beneficios a empleados

Descripción	2015	2014
Sueldos por pagar	580.833,23	521.722,15
Liquidación de haberes por pagar	94.288,51	184.320,83
Décimo tercer sueldo	40.346,13	60.123,02
Décimo cuarto sueldo	61.108,05	113.060,26
Vacaciones	238.768,28	501.662,71
Participación trabajadores	29.328,53	150.611,89
Total	1.044.672,73	1.531.500,86

(iv) Dividendos por pagar

Descripción	2015	2014
Galarza Andrade Gladys Tatiana	11.033,05	27.520,76
Galarza Andrade Leonardo Esteban	20.074,81	20.074,81
Total	31.107,86	47.595,57

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Nota 16 Anticipo de Clientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2015	2014
Cientes a corto plazo	227.541,47	420.794,29
Total	227.541,47	420.794,29

Nota 17 Obligaciones con instituciones financieras no corrientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por el valor de USD\$ 3.022.174,44 y USD\$ 1.007.243,91, a continuación el detalle:

Acreedor	Detalle	Plazo	Tasa	Fecha de emisión	Monto inicial	2015	2014
Banco Bolivariano	OP. 21764/207709	48 meses	9.43%	19/11/2012	227.500,00	-	52.135,54
Banco de Guayaquil	OP. 201699	36 meses	8.93%	03/03/2013	480.000,00	-	45.279,37
Banco de Guayaquil	Op. 220062	36 meses	8.50%	30/08/2013	250.000,00	-	61.036,18
Banco de Guayaquil	Op. 223114 / 228169	60 días	9.33%	29/11/2013	400.000,00	-	400.000,00
Banco de Guayaquil	Op. 240495	36 meses	8.95%	25/03/2014	1.000.000,00	-	448.792,82
Banco Bolivariano	Op. 244657	90 días	9.33%	27/04/2015	391.397,20	173.954,40	-
Banco de Guayaquil	OP. 240495	36 meses	8.95%	25/03/2014	1.000.000,00	93.871,99	-
Banco de Guayaquil	OP. 277405	36 meses	8.95%	31/03/2015	500.000,00	224.121,60	-
Banco de Guayaquil	OP. 281959	60 meses	8.95%	29/05/2015	306.000,00	243.249,57	-
Banco de Guayaquil	OP. 283976	60 meses	8.95%	30/06/2015	500.000,00	405.762,60	-
Banco de Guayaquil	OP. 285932	60 meses	8.95%	30/07/2015	350.000,00	289.792,22	-
Banco de Guayaquil	OP. 288490	60 meses	8.95%	25/09/2015	200.000,00	172.101,46	-
Banco de Guayaquil	OP. 290973	60 meses	8.95%	20/10/2015	310.000,00	271.680,76	-
Banco de Guayaquil	OP. 290974	60 meses	8.95%	20/10/2015	200.000,00	175.277,88	-
Banco de Guayaquil	OP. 292865	60 meses	8.95%	23/11/2015	310.000,00	276.635,18	-
Banco de Guayaquil	OP. 294102	60 meses	8.95%	18/12/2015	190.000,00	172.521,52	-
Banco Pacifico	Op. P40079342	720 días	8.95%	04/02/2015	1.200.000,00	54.390,56	-
Banco Pacifico	Op. P40089363	720 días	8.95%	28/09/2015	300.000,00	118.814,70	-
Corporacion Financiera Nacional	Op. 165587	1080 días	8.68%	30/12/2015	350.000,00	350.000,00	-
						3.022.174,44	1.007.243,91

Las obligaciones financieras están garantizadas por activos de la Compañía, según lo mencionado en la Nota 14.

Nota 18 Pasivos contrato arrendamiento financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por el valor de USD\$ 178.840,86 y USD\$ 322.625,84, a continuación el detalle:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Acreeedor	Detalle	Plazo	Tasa	Fecha de Emisión	2015	2014
Banco de Guayaquil	LD-891	60 meses	9.76%	06/05/2011		2.861,10
Banco de Guayaquil	LD-244669	60 meses	8.95%	13/05/2011	2.343,23	9.005,36
Banco de Guayaquil	LD-248056	60 meses	8.95%	29/04/2011	2.375,66	9.415,49
Banco de Guayaquil	LD-250893	60 meses	8.95%	10/06/2012	4.637,93	15.306,54
Banco de Guayaquil	LD-249580	60 meses	8.95%	14/06/2011	1.837,97	6.057,35
Banco de Guayaquil	LD-252742	60 meses	8.95%	25/08/2011	5.847,54	14.738,24
Banco de Guayaquil	LD-253120	60 meses	8.95%	25/08/2011	2.853,11	7.249,84
Banco de Guayaquil	LD-253121	60 meses	8.95%	25/08/2011	2.831,10	7.227,84
Banco de Guayaquil	LD-258943	60 meses	8.95%	21/10/2011	4.902,11	12.443,56
Banco de Guayaquil	LD-271249	60 meses	8.95%	23/03/2012	11.107,76	19.985,07
Banco de Guayaquil	LD-269740	60 meses	8.95%	28/02/2012	8.176,44	15.067,43
Banco de Guayaquil	LD-269741	60 meses	8.95%	28/02/2012	3.951,44	7.284,58
Banco de Guayaquil	LD-271250	60 meses	8.95%	17/04/2012	8.206,95	15.424,13
Banco de Guayaquil	LD-274740	60 meses	8.95%	30/04/2012	4.033,14	7.074,21
Banco de Guayaquil	LD-273057	60 meses	8.95%	30/04/2012	4.033,14	7.074,21
Banco de Guayaquil	LD-287946	60 meses	8.95%	26/10/2012	14.497,99	22.048,69
Banco de Guayaquil	LD-287947	60 meses	8.95%	26/10/2012	14.538,59	22.089,29
Banco de Guayaquil	LD-293073	60 meses	8.95%	20/12/2012	12.657,85	18.849,99
Banco de Guayaquil	LD-292441	60 meses	8.95%	14/12/2012	14.683,87	22.856,29
Banco de Guayaquil	LD-292439	60 meses	8.95%	14/12/2012	18.557,49	28.894,33
Banco de Guayaquil	LD-219749	60 meses	8.95%	09/09/2013	14.372,56	20.619,87
Banco de Guayaquil	LD-219753	60 meses	8.95%	19/09/2013	22.394,99	31.052,43
					178.840,86	322.625,84

Los contratos por arrendamiento mercantil corresponden a vehículos en leasing.

Nota 19 Cuentas por pagar diversas relacionadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por el valor de USD\$ 891.379 y USD\$ 891.379, a continuación el detalle:

Descripción	2015	2014
Farto Maria Fernanda	637.244,73	637.244,73
Galarza Andrade Ramiro Leonardo	25.000,00	25.000,00
Galarza Andrade Gladys Tatiana	100.000,00	100.000,00
Inmobiliaria Reforma	39.134,00	39.134,00
Ing. Leonardo Galarza Izquierdo	90.000,00	90.000,00
	891.378,73	891.378,73

Nota 20 Anticipo de Clientes

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los anticipos de clientes corresponden a los anticipos entregados a la firma de los contratos y son saldos de los proyectos en procesos de ejecución, a continuación el detalle, en dólares de los Estados Unidos de América:

Descripción	2015	2014
Municipio de Orellana	-	3.499.757,38
Municipio de Cuenca Etapa	163.080,83	733.116,14
Inmaconsa	-	392.357,13
Municipio Quito - Quitumbe	1.901.162,10	3.358.443,21
Hidrotambo	37.354,62	-
Municipio Duran	5.982.647,28	-
Emapag - Colector Matriz	478.851,39	-
Emapag - Tramo 3 Quinto Acueducto	2.242.283,33	-
	10.805.379,55	7.983.673,86

Nota 21 Otros pasivos no corrientes

El saldo al 31 de diciembre de 2015, está formado por:

Descripción	2015	2014
Retenciones subcontratistas	40.749,15	33.609,95
Retenciones empleados (Leasing)	391.888,09	301.588,20
Emisión de obligaciones (i)	1.262.782,54	828.096,00
Total	1.695.419,78	1.163.294,15

(i) Emisión de obligaciones

Acreeedor	Plazo	Tasa	Fecha de Emisión	Monto inicial	Saldo al 31/12/2015
Fideicomiso	72 meses	8.25%	01/09/2015	1.539.978,73	1.262.782,54
				1,539,978.73	1,262,782.54

Nota 22 Provisiones beneficios a empleados

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Provisión Desahucio	66.468,59	95.542,84
Provisión Jubilación Patronal	189.211,14	208.069,79
Total	<u>255.679,73</u>	<u>303.612,63</u>

El estudio actuarial de la jubilación patronal y desahucio fue realizado por la empresa Logaritmo Cia. Ltda. Servicios actuariales independientes con el registro profesional de la Superintendencia de Bancos No. PEA-2006-003.

Nota 23 Pasivos diferidos

El saldo al 31 de diciembre de 2015, está formado por:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pasivos por impuestos diferidos	60.100,19	60.100,19
	<u>60.100,19</u>	<u>60.100,19</u>

Este saldo de pasivos por impuestos diferidos se compone de la asignación de costo de componentes de propiedad, planta y equipo por efectos de la aplicación de la NIIF'S por primera vez.

Nota 24 Capital Social

El saldo al 31 de diciembre de 2015 y 2014, está formado por:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consuelo Galarza Andrade	1.515.942,00	1.380.942,00
María Fernanda Farlo	2.835.373,00	2.582.873,00
Tatiana Galarza Andrade	870.263,00	792.763,00
Leonardo Galarza Andrade	393.022,00	358.022,00
	<u>5.614.600,00</u>	<u>5.114.600,00</u>

Mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha 06 de noviembre de 2015, inscrita en la Notaria Cuadragésima (E) del Distrito Metropolitano de Quito, se realiza la escritura del aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A., en la suma de USD 500.000.00 con lo cual el Capital Social de la Compañía ESEICO S.A., es por el valor de USD \$ 5'614.600.00, dividido en 5.614.600 acciones ordinarias, nominativas, iguales e indivisibles, de un dólar de los Estados Unidos de América (USD\$ 1,00) cada una.

Nota 25 Aporte futuras capitalizaciones

Este valor se desglosa de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Consuelo Galarza Andrade	2.970,00	2.970,00
María Fernanda Farto	5.555,00	5.555,00
Tatiana Galarza Andrade	1.705,00	1.705,00
Leonardo Galarza Andrade	770,00	770,00
	<u>11.000,00</u>	<u>11.000,00</u>

Nota 26 Reservas

Este valor se desglosa de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Reserva legal	165.100,04	165.100,04
Reserva facultativa	10,37	10,37
	<u>165.110,41</u>	<u>165.110,41</u>

Nota 27 Superávit por revaluación de inversiones

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Superávit por revaluación de inversión	3.771.784,31	1.471.977,79
	<u>3.771.784,31</u>	<u>1.471.977,79</u>

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 16 de diciembre de 2015, se resolvió reclasificar el valor de USD\$ 5.809.126,42 de la cuenta Resultados Acumulados 1era Vez NIIF a la cuenta de Superávit por Revaluación de Inversiones. (Véase Nota 28). También se resolvió registrar la disminución correspondiente al periodo 2015, sobre la inversión en Consermin por un valor de (USD\$ 3.509.319,90), (Nota 12) por lo que el saldo al 31 de diciembre de 2015 de Superávit por Revaluación de Inversión queda en USD\$ 3.771.784,31.

Nota 28 Resultados acumulados primera vez NIIF

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Resultados acumulados primera vez NIIF	(1.155.162,26)	5.398.133,62
	<u>(1.155.162,26)</u>	<u>5.398.133,62</u>

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF, mediante Acta de Junta General de Accionistas, de fecha 16 de diciembre de 2015, se resolvió reclasificar el valor de USD\$ 6.553.295,88, distribuidos en USD\$ 5.809.126,42 a la cuenta de Superávit por Revaluación de Inversiones y USD\$ 744.169,46 a la cuenta de Superávit por

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Revaluación de Propiedades y Equipos, a fin de presentar adecuadamente los Resultados Acumulados por 1era Vez NIIF que totalizaron USD\$ (1.155.162,26) los cuales mantienen tratamientos diferentes permitidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de fecha 09 de septiembre de 2011.

Nota 29 Ingresos

El resumen de los ingresos ordinarios reportados en el Estado de resultados integrales está formado por:

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Planillas normales y reajustes	36.190.501,58	37.913.972,27
Alquiler de maquinaria	52.000,00	20.704,51
	<u>36.242.501,58</u>	<u>37.934.676,78</u>

Nota 30 Costos

Corresponde al costo de producción de mano de obra, costos de suministros y materiales y otros costos de cada uno de los proyectos en forma global.

<u>Descripción</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Mano de Obra	6.063.492,55	10.119.697,41
Materiales	14.620.419,29	10.958.245,66
Alquiler	1.014.533,60	1.190.325,67
Depreciaciones	990.750,41	929.599,01
Mantenimiento	1.142.136,58	1.046.023,65
Transporte	2.183.051,78	3.025.383,62
Seguro	360.016,77	529.423,49
	<u>26.374.400,98</u>	<u>27.798.698,51</u>

Nota 31 Gastos de administración

El detalle de los gastos administrativos reportados al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Descripción	2015	2014
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	2.633.866,14	2.110.152,33
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	520.726,12	405.554,25
Beneficios sociales e indemnizaciones	344.507,08	473.727,41
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	430.194,09	346.597,50
Mantenimiento y reparaciones	35.062,34	49.673,37
Arrendamiento operativo	392.708,67	361.135,30
Comisiones	15.909,86	8.104,02
Promoción y publicidad	8.786,56	35.221,26
Combustibles	24.323,71	48.510,61
Seguros y reaseguros	347.069,64	209.536,68
Suministros y materiales	30.734,88	79.479,07
Transporte	154.990,40	218.350,18
Gastos de gestión	102.251,99	204.482,30
Gastos de viaje	121.259,06	103.115,21
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	151.320,24	180.836,06
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	35.986,55	16.167,24
Impuestos, contribuciones y otros	640.464,95	209.409,01
Depreciaciones	60.172,89	63.555,02
Otros gastos	3.331.252,99	3.779.461,55
	9.381.588,16	8.903.068,37

Nota 32 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros reportados al 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Descripción	2015	2014
Intereses Bancarios	345.237,64	352.143,01
Comisiones	228.154,08	20.667,77
Impuesto De Salida De Divisas	105.633,44	27.113,61
Otros Gastos Financieros (i)	106.320,97	105.190,00
	785.346,13	505.114,39

(i) Corresponde a los intereses pagados por las emisiones de obligaciones.

Nota 33 Otros ingresos

Corresponde a ingresos por varios conceptos como descuentos por concepto de implementos de seguridad industrial a los subcontratistas, descuentos por combustible en las planillas de alquiler de maquinaria a nuestros proveedores, y algún otro rubro que no constituye un ingreso ordinario.

Descripción	2015	2014
Otras rentas	494.357,20	276.283,63
	<u>494.357,20</u>	<u>276.283,63</u>

Nota 34 Impuesto a la renta corriente

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 la Compañía calculó y registró la provisión para impuesto a la renta a la tasa del 22%, bajo el supuesto de que no reinvertiría las utilidades.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

La determinación del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Dicha determinación fue como sigue:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Descripción	2015	2014
Utilidad del Ejercicio	195.523,51	1.004.079,24
(-) Participación Trabajadores	<u>(29.328,53)</u>	<u>(150.611,89)</u>
Utilidad Antes de IR	166.194,98	853.467,35
(+) Gastos No Deducibles	<u>328.716,93</u>	<u>441.653,90</u>
Utilidad Gravable	494.911,91	1.295.121,25
Impuesto a la Renta Causado		
Tarifa del 12% sobre utilidad a reinvertir	-	60.000,00
Tarifa del 22% sobre no reinversión	<u>108.880,62</u>	<u>174.926,68</u>
(i)	<u>108.880,62</u>	<u>234.926,68</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	(i) <u>25.219,56</u>	<u>346.616,91</u>

(i) De acuerdo a la normativa tributaria el valor mayor entre el impuesto causado y el anticipo se considerara como Impuesto a la Renta.

Nota 35 Remuneración del personal clave de la gerencia

Descripción	2015	2014
Remuneraciones	298.800,00	298.800,00
Beneficios Sociales	<u>46.823,26</u>	<u>48.434,18</u>
Total	<u>345.623,26</u>	<u>347.234,18</u>

Nota 36 Administración de riesgos

La Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7) "Instrumentos Financieros: Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1 de Enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la compañía es el siguiente:

La estrategia de Gestión de Riesgo de ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A., está orientada a mitigar los efectos de los riesgos de:

- Riesgo financieros
- Riesgo de Crédito
- Tasas de interés
- Liquidez o Financiamiento

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo financiero.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A. principalmente en sus deudores por prestación de servicios.

Para sus deudores por prestación de servicios la compañía ha definido políticas que permiten controlar el riesgo de pérdidas por incobrabilidad y por incumplimiento en sus pagos. Adicionalmente la Compañía no mantiene concentración de prestación de servicios en pocos clientes. Por los argumentos detallados se califica los riesgos en créditos como bajos.

Riesgos de tasas de interés: El riesgo de tasa de interés surge de su endeudamiento de largo plazo. La empresa mantiene créditos con instituciones financieras, y conoce las tasas aplicadas sobre sus obligaciones.

Riesgo de liquidez o financiamiento: La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los Flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

Nota 37 Contingencias y Garantías.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no existen contingencias de carácter significativos que pudieran originar el registro o revelación de eventuales pasivos.

Al 31 de diciembre de 2015, se presentan los siguientes activos dados en garantía por las obligaciones financieras descritas en las Notas 14 y 17:

ECUATORIANA DE SERVICIOS, INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIÓN ESEICO S.A.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

Fecha	Tipo	A favor de:	Descripción	Valor
16/01/2016	Hipoteca abierta	Banco del Pacífico S.A.	Hipoteca abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis	538.985,70
02/09/2010	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda camioneta Iuv-dmax	18.464,00
11/11/2013	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda retroexcavadora b95 new holland	95.000,00
06/05/2013	Adendum modificatorio al contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda retroexcavadora b95 new holland	65.712,00
05/03/2013	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de planta dosificadora de hormigon	91.099,00
05/03/2013	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de vehiculo placas numero: paa9035	114.499,00
23/11/2012	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de retroexcavadora new holland y doosan	65.712,00
23/11/2012	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de una excavadora	125.566,00
20/05/2008	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda Industrial sobre varios bienes	160.659,00
03/04/2008	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda de una excavadora hyundai color amarillo	192.111,70
16/07/2008	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	300.313,44
05/08/2008	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	329.177,00
17/11/2008	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	522.100,00
05/05/2010	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	813.194,99
23/05/2011	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	799.568,00
10/11/2011	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda industrial sobre varios bienes	277.200,00
13/07/2011	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre un vehiculo hyundai tipo jeep	17.024,00
23/03/2010	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre retroexcavadora caterpillar 416e	
19/11/2009	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre retroexcavadora caterpillar 416e	55.876,00
13/01/2010	Contrato de prenda industrial abierta	Banco de Guayaquil	Prenda sobre vehiculo mitsubishi camion cajon-c	39.598,00
				4.626.859,83

Nota 38 Hechos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión del presente informe (29 de abril del 2016) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Eco. Ramiro Galarza Andrade
PRESIDENTE EJECUTIVO



Ing. Mercedes Saenz Gavilanes
CONTADORA GENERAL